

LA
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
EN COCHINCHINE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le 14 mars 1939, à 13 h. 30

PAR

LU-VAN VI

Président : M. MAUNIER, professeur.

Suffragants { MM. PIROU, professeur.
SOLUS, professeur.

PARIS

LES ÉDITIONS DOMAT-MONTCHRESTIEN

F. LOVITON & C^{ie}

158-160, RUE SAINT-JACQUES

—
1939

**LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
EN COCHINCHINE**

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses. Ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

LA
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
EN COCHINCHINE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le 14 mars 1939, à 13 h. 30

PAR

LU-VAN VI

Président : M. MAUNIER, professeur.

Suffragants { MM. PIROU, professeur.
SOLUS, professeur.

PARIS

LES ÉDITIONS DOMAT-MONTCHRESTIEN

F. LOVITON & C^{ie}

158-160, RUE SAINT-JACQUES

1939

#47803



LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE EN COCHINCHINE

INTRODUCTION

Le problème de la terre, est de tous temps et dans tous les pays, un des problèmes le plus important sinon capital. La terre constitue non seulement la base physique d'un État organisé, mais aussi un des facteurs essentiels de sa vie économique. N'est-ce pas par la vie agricole que la race humaine a commené son évolution ! Le commerce et l'industrie ne peuvent se former, se développer et prospérer qu'une fois la population agricole établie.

Or l'exploitation de la terre est étroitement liée au régime foncier.

La sécurité et la stabilité de la propriété foncière sont avant tout indispensables pour inciter les propriétaires à consentir au sol des avances utiles et à y faire des installations qui augmentent le rendement. En second lieu, en raison des garanties qu'elle offre aux prêteurs, une organisation de la propriété foncière est nécessaire pour permettre d'obtenir à bon compte, les capitaux voulus pour ces améliorations, sans compter qu'elle doit faciliter les transactions de la propriété afin de permettre à cette der-

nière de passer dans les mains de ceux qui sont le plus aptes à la cultiver. Enfin le régime foncier doit permettre sans inquisition, ni vexation, d'asseoir sur la terre un impôt foncier équitable qui ne décourage pas sa mise en exploitation.

Ainsi entendu, le régime foncier présente donc un intérêt social de premier plan surtout aux colonies, notamment en Cochinchine pays non encore industrialisé qui consacre la plus grande partie de son activité économique à l'agriculture.

Dans cet ouvrage, nous nous efforcerons d'étudier sommairement, vu le cadre étroit d'une thèse, comment le régime de la terre a été réglementé sous les Empereurs Annamites et comment il a été transformé par le Gouvernement Colonial depuis la conquête.

Partant de ces idées notre étude comportera trois parties :

Dans une première partie nous étudierons le régime foncier annamite et comment le gouvernement français l'a réglementé depuis la conquête de la Cochinchine jusqu'à la réforme foncière de 1925.

Cette partie est consacrée exclusivement au régime de la propriété privée. Nous laisserons de côté la question domaniale. Le Domaine qui a sa source dans les textes réglementaires du Gouverneur Général de l'Indochine, est une matière spéciale, distincte de la propriété privée, sauf cependant un point : la concession domaniale. Celle-ci a toujours été, dans l'ancien droit annamite, le mode originaire de la constitution de la propriété privée ; elle est demeurée sous la domination française un des moyens de devenir propriétaire. La concession fait passer du Domaine dans la propriété privée des territoires con-

sidérables chaque année. A ce point de vue, il nous est impossible de ne pas en faire une étude ici.

Dans une deuxième partie notre étude portera sur la réforme foncière de 1925.

Dans une troisième partie nous nous occuperons du Cadastre qui est le complément nécessaire d'une bonne organisation foncière car celle-ci par les garanties des limites d'occupation qu'elle doit fournir exige une représentation exacte de la propriété. Une inscription au registre foncier sans une représentation correspondante ne pourrait garantir qu'un droit abstrait de propriété très difficile à situer sur le terrain et dont le titre n'indiquerait pas l'étendue exacte.

PREMIÈRE PARTIE

LE RÉGIME FONCIER EN COCHINCHINE
JUSQU'A LA RÉFORME DU 21 JUILLET 1925

SECTION I

LE RÉGIME FONCIER EN COCHINCHINE
D'APRÈS LA LÉGISLATION ANNAMITE

La Cochinchine avant la conquête française faisait partie de l'Empire annamite. Elle était régie tout comme l'Annam et le Tonkin par les lois édictées par la Cour de Huê.

Les anciennes lois écrites du peuple annamite ne contenaient que fort peu de dispositions concernant la propriété immobilière. On ne rencontre guère dans le code annamite proprement dit (code Gia-Long) que six articles qui se rapportent à la matière qui nous intéresse et encore d'une façon plus ou moins directe :

1^o L'article intitulé « Du partage du patrimoine paternel entre les héritiers » (Trad. Aubaret, L. V, 1^{re} partie, sect. X ; Trad. Philastre, Lois civiles, titre 1^{er}. art. 82) lequel interdisait aux enfants, sous la sanction de peines corporelles, de procéder au partage des biens familiaux du vivant de leurs auteurs ou pendant la période de deuil consécutive à leur décès.

2° L'article intitulé « De l'usage du patrimoine paternel avant le partage » (Trad. Aubaret, L. V, 1^{re} partie, sect. XI; Trad. Philastre, Lois Civ., t. 1^{er}, art. 88) aux termes duquel les biens héréditaires ne pouvaient être vendus avant partage sans le consentement du chef de famille, à peine de châtimement corporel pour les contrevenants.

3° L'article intitulé « De la non-déclaration des champs possédés » (Trad. Aub., L. V, 2^e part., sect. I; Trad. Ph. Lois Civ., t. 2, art. 84) qui prévoyait et punissait de peines de même nature la soustraction des rizières à l'impôt, disposition dont l'objet principal revêtait en somme un caractère plutôt fiscal; mais qui prévoyait cependant le cas de reprise de possession par d'anciens occupants des terrains par eux abandonnés.

4° L'article intitulé « De la vente frauduleuse des terrains ou habitations » (Trad. Aub., L. V, 2^e part., sect. IV; Trad. Ph., Lois Civ., t. 2, art. 87) qui tendait à réprimer, toujours par l'application des mêmes sanctions, les ventes d'immeubles appartenant à autrui, ainsi que l'accaparement ou l'usurpation des biens des particuliers ou de propriétés d'État, un décret ou règlement à la suite traitait des ventes interdites aux héritiers des terrains de sépultures et de biens affectés au culte des ancêtres.

5° L'article intitulé « De la vente et de l'engagement des champs et des maisons » (Trad. Aub., L. V, 2^e part., sect. VI; Trad. Ph., Lois Civ., t. 2, art. 89) qui s'opposait à l'affectation d'un même bien comme gage de deux emprunts successifs et déclarait l'auteur d'un tel acte, ainsi que le prêteur avec lequel il avait traité et les témoins qui l'avaient assisté, s'ils étaient ses complices, passibles de peines prononcées contre les auteurs d'un « vol furtif » ;

décrets ou règlements accompagnant le texte principal réglaient deux points intéressants : le premier posait le principe qu'aucune contestation relative à la propriété d'immeubles ne pouvait être élevée, si cette propriété était fondée sur un fait remontant à plus de cinq ans ou si le droit prétendu allait à l'encontre d'une possession effective exercée en vertu d'un acte écrit de vente ou de partage ; le deuxième faisait une obligation aux parties de préciser dans les actes de vente, si l'aliénation était faite à titre définitif ou avec faculté de rachat.

6° L'article intitulé « De la culture d'un champ appartenant à l'État ou à autrui » (Trad. Aub., L. V, 2^e part., sect. VII ; Trad. Ph., Lois Civ., t. 2, art. 90) qui punissait de peines corporelles l'accaparement même de la simple jouissance des biens immeubles appartenant soit à l'État, soit à des particuliers.

Ces dispositions étaient absolument insuffisantes. Pour remédier aux difficultés surgissant sans cesse et que les lois écrites n'ont pas prévues les souverains annamites durent recourir à la voie des ordonnances complémentaires qui d'ailleurs ne pouvaient fournir par leur réunion les éléments d'un système foncier complet parce qu'elles ne réglementaient la plupart du temps que des situations très spéciales.

Voici le résumé succinct des principales ordonnances :

1° Ordonnance de la deuxième année de Gia-Long (1803) (Trad. Deloustal, n° 81). Les biens inaliénables des villages (Công-Diên et Công-Thô) peuvent, exceptionnellement et pour un motif d'intérêt public être loués pour une période de trois années, le loyer versé d'avance ne devant jamais être considéré comme un prêt et demeurerait acquis au village à la cessation de la jouissance.

2^o Ordonnance de la troisième année de Gia-Long (1804) (rappelé dans l'ordonnance de la vingt et unième année de Minh-Mang). Les biens des villages doivent être répartis tous les trois ans entre les habitants.

3^o Ordonnance de la huitième année de Minh-Mang (1827) (Trad. Del., n^o 70. 1^o). Les lits des anciens cours d'eau comblés et obstrués naturellement et devenus propres à la culture seront attribués aux villages avoisinants, à titre de biens communaux et soumis à l'impôt.

4^o Ordonnance de la huitième année de Minh-Mang (1827) (Trad. Del., n^o 70, 2^o). Lorsque les terrains sont repris par l'État pour cause d'utilité publique, les communes dépossédées sont dégrevées sur le montant de l'impôt foncier d'une somme proportionnelle à la diminution de superficie qui résulte de l'opération ; les particuliers reçoivent sur les fonds publics une indemnité égale à la valeur des terrains expropriés.

5^o Ordonnance de la onzième année de Minh-Mang (1830) (Trad. Del., n^o 72). Les condamnés à la servitude militaire et à l'exil peuvent être chargés de défricher les terrains incultes de leur résidence avec les moyens qui leur sont fournis par l'administration, et acquérir, après trois années de culture, la propriété des parcelles mise en valeur.

6^o Ordonnance de la onzième année de Minh-Mang (1830) (Trad. Del., n^o 72 *bis* ; Trad. nouvelle dans Morel « Les concessions de terres au Tonkin »). Les rizières et terrains incultes, les montagnes, forêts, cours d'eau, étangs, les bords des routes les rives des fleuves et arroyos, en un mot, tous les terrains vagues ou incultes peuvent être concédés en propriété.

7^o Ordonnance de la quinzième année de Minh-Mang (1834) (Trad. Del., n^o 74 *bis* ; Trad. nouvelle dans Morel,

op. cit.). Les terres des villages abandonnés sont réunis à celle des villages voisins, pour être cultivées par leurs habitants, moyennant paiement de l'impôt ; en cas de retour des anciens propriétaires, ceux-ci pourront reprendre leurs rizières et terres, à l'exception cependant de celles qui, incultes auparavant, auraient été mises en valeur par les nouveaux occupants.

8° Ordonnance de la dix-septième année de Minh-Mang (1836) (Trad. Del., n° 75). Les villages, dont le territoire borné par un fleuve a été notablement réduit par l'érosion des eaux, seront admis à demander la concession des terres d'alluvions formées à leurs dépens sur la rive opposée et à les cultiver.

9° Ordonnance de la dix-septième année de Minh-Mang (1836) (Trad. Del., n° 75 *bis*). Les rizières et les terres abandonnées par leurs propriétaires pourront être attribuées aux villages, à titre de biens communaux, à charge pour les dits villages d'en acquitter l'impôt, la répartition en sera faite, selon les règles, entre les habitants.

10° Ordonnance de la dix-huitième année de Minh-Mang (1837) (Trad. Del., n° 76). Un délai de trois ans est accordé aux concessionnaires de terres et de rizières nouvellement cultivées pour assurer leur mise en valeur, l'impôt ne deviendra exigible à leur égard qu'à l'expiration dudit délai.

11° Ordonnance de la vingtième année de Minh-Mang (1839) (Trad. Del., n° 82). Ce texte qui rappelle l'obligation imposée par le second décret à la suite de l'article intitulé « De la vente et de l'hypothèque des champs et des maisons » du Code annamite, relative à la détermination précise de la nature des actes translatifs de propriété, ajoute textuellement : « S'il s'agit d'une mise en nantisse-

ment, les parties doivent l'indiquer clairement par la formule « rachetable dans tant d'années ». Cette durée ne peut dépasser trente ans. La durée fixée écoulée, le détenteur du bien ne peut le retenir. Si cette durée dépassée, le bien n'est pas racheté, le détenteur du bien en sera reconnu propriétaire et on ne pourra plus autoriser le rachat. Enfin, s'il arrive que, dans les contrats d'engagement de rizières ou de terres, la durée ne soit pas clairement exprimée, on considère également le délai comme étant de trente ans. Passé trente ans, on n'autorise plus le rachat. »

12° Ordonnance de la vingt et unième année de Minh-Mang (1840) (Trad. Del., n° 77). Se référant à l'ordonnance de la troisième année de Gia-Long sur la répartition périodique des terrains communaux entre les habitants des villages, le législateur en maintient les termes, mais substitue le partage annuel en partage triennal.

13° Ordonnance de la vingt et unième année (26^e jour du 9^e mois) de Minh-Mang (1840) (citée par Mathieu « La propriété foncière et ses modalités en droit annamite » p. 67, note 3). Pour augmenter la masse des biens des villages soumis à la répartition périodique entre les habitants, les riches propriétaires sont conviés à céder gratuitement à leurs villages respectifs les 2/12^e de leur avoir immobilier.

14° Ordonnance de la quatrième année de Thiêu-Tri (1844) (Trad. Del., n° 67). Ce texte règle l'attribution et l'emploi des biens dépendant des successions en déshérence et fixe, dans la généralité des cas, la part de l'État aux 7/10^e de l'actif, les trois autres dixièmes étant réservés pour l'entretien du culte du défunt.

15° Ordonnance de la quatrième année de Thiêu-

Tri (1844) (citée par Bienvenu « La Propriété foncière en Annam », p. 30). Confirmant et complétant les prescriptions de l'ordonnance de la deuxième année de Gia-Long au sujet de la vente et de la location des biens des villages, ce texte pose quelques règles précises concernant la forme à donner aux actes autorisés par la Loi :

a) La location ne peut être consentie que de l'avis unanime des grands notables du village et pour une durée qui ne peut excéder trois ans.

b) L'acte doit être signé par cinq à dix personnes suivant l'importance du village.

c) Il doit, en outre, contenir une désignation complète des biens loués et mentionner l'affaire urgente qui a motivé la mise en location.

16^e Ordonnance de la quatorzième année (3^e mois) de Tú-Dúc (1861) (citée par Bienvenu, *op. cit.*). Les actes de vente souscrits par les particuliers doivent porter, indépendamment de la signature du vendeur, celle de ses parents ou de sa femme (ou tout au moins leur « diêm-chi » ou pointillé des phalanges de l'index) ils doivent en outre recevoir, suivant le cas, le cachet d'un ou de deux maires, selon que les parties habitent ou non le même village, et ce, sous peine de nullité des contrats.

On voit que malgré ces ordonnances venant s'ajouter au Code, le système foncier annamite reste encore très imparfait. On ne peut en dégager autre chose que quelques principes. En fait, il est complété par la coutume (Voir Luro « Cours d'Administration annamite et Pays d'Annam ») et les usages (Voir Garros » Les usages de Cochinchine).

Les tribunaux français après la conquête, conformément à la politique coloniale française qui veut que les lois,

coutumes et usages cochinchinois soient respectés, continuent à appliquer ce régime foncier embryonnaire aux indigènes, tout en y apportant des retouches, des précisions, afin de le rendre plus adéquat aux besoins et aux mœurs du moment.

CHAPITRE PREMIER

DE LA PROPRIÉTÉ. — CONSTITUTION ET FORMES

Quels sont les propriétaires du sol cochinchinois ? A cette question les auteurs sont unanimes pour déclarer qu'en terre d'Annam il n'existe qu'un propriétaire : l'État, personnifié par l'Empereur. Celui-ci seul est maître de la terre ; ses sujets, individus ou collectivité, ne sont que des détenteurs impériaux à titre perpétuel, moyennant une redevance annuelle, toujours précaire et révocable suivant le besoin de l'État. Sans doute le droit à la jouissance des fruits et des avantages de la terre peut se transmettre et s'aliéner librement, mais ce droit n'est pas sans restriction et la propriété utile qu'il confère conserve toujours le caractère d'une simple délégation, le possesseur étant tenu d'en jouir dans des conditions déterminées sous peine de déchéance. « On doit à l'État l'emploi que l'on fait de son bien, dit Briffaut (Introduction à l'étude des substitutions protei-commissaire en droit sino-annamite, note p. 13) le « jus abutendi » n'existe pas jusque dans ses abus ; si on laisse ses champs en friche plus de trois ans, on est exposé à se les voir confisquer ». L'Empereur d'Annam, s'exprimait Lasserre, a un pouvoir absolu sur toutes les terres de son empire, il peut en vertu de ce pouvoir, prononcer à son profit pour des fautes même légères, la confiscation des biens des particuliers. L'État peut même

exproprier les biens privés sans aucune indemnité, d'après Mathieu, pour cause d'utilité publique. Il est vrai que les souverains n'abusent pas beaucoup de leur droit d'expropriation ou de confiscation car il ne représente pour eux qu'un maigre intérêt. « L'Empereur n'a qu'un intérêt, écrit Schreiner (*Institutions annamites*, p. 271) c'est celui de voir augmenter le revenu fiscal ; s'il prenait les terres à ses sujets, elles resteraient en friche, les bras lui manquant pour les cultiver ; elles ne lui rapporteraient rien. »

Quoi qu'il en soit, le laconisme de la loi annamite ne nous permet pas de déceler d'une façon exacte la notion des droits reconnus aux particuliers et collectivités sur les terres qu'ils possèdent. Mentionnons, en passant, que M. Silvestre (*Considérations sur l'étude du droit annamite*) les fait résulter d'une sorte de contrat social qui leur confère gratuitement la propriété de la jouissance des terres du domaine public à charge d'en user utilement et d'en acquitter les impôts : d'où le caractère d'une résiliation d'un contrat non exécuté et non d'une confiscation, affirme l'auteur, que revêt la sanction du retour au domaine des terres abandonnées.

Pour nous, sans vouloir prétendre que la situation n'a pas été telle à une époque reculée, nous pouvons affirmer avec M. Boudillon, qu'elle s'est radicalement modifiée après l'ordonnance de la huitième année de Minh-Mang (1827) (Trad. Del., n° 70, 2°, précitée) d'après laquelle nul propriétaire, individu ou collectivité, ne pourra se voir dépouiller de ses droits que pour cause d'utilité publique et moyennant une indemnité égale à la valeur des terrains expropriés. Cette ordonnance, si elle ne consacre pas un état de chose déjà existant, a le plus grand mérite d'en créer un nouveau et de confier pour l'avenir aux déten-

teurs du sol la qualité de propriétaire, au sens absolu du mot. De ce jour-là, on peut affirmer sans crainte de tomber dans l'erreur, que la propriété privée a eu en terre d'Annam une existence légale.

Donc à partir de cette époque, la terre de l'Empire d'Annam, la terre cochinchinoise en particulier, est répartie entre trois propriétaires au sens européen du mot : l'État, représenté par l'Empereur, la Commune et les particuliers.

§ 1. — LE DOMAINE DE L'ÉTAT

Ce domaine comprend toutes les terres qui n'ont pas été concédées aux communes ou aux particuliers ou qui doivent être consacrées à l'usage de tous.

Un édit de l'Empereur Le-Huyên-Tôn en 1662 (Deloustal « Justice de l'Ancien Annam ») dispose que les montagnes, rivières, forêts, marais, torrents et canaux, barrages de pêches et autres lieux de ce genre sur lesquels on ne peut émettre aucun droit de propriété par voie de possession et de transmission héréditaire, doivent être le patrimoine de tous ; on ne doit pas s'en attribuer la propriété particulière en les accaparant et en interdisant la jouissance aux autres.

Plus tard une ordonnance de la douzième année de Minh-Mang (1831) : « Toutes terres et rizières incultes, les montagnes, cours d'eau, forêts, étangs, etc., en un mot tous les lieux incultes et abandonnés pourront être concédés à toute personne qui en fera la demande. »

Une ordonnance de Thiêu-Tri (4^e année de son règne, 1844) réglementant l'attribution et l'emploi des biens dépendant des successions en déshérence, fixe, dans

la généralité des cas, la part de l'État aux 7/10^e de l'actif.

Le principe de cette ordonnance n'est pas seulement maintenu après la conquête française mais encore renforcé par les décisions des tribunaux français d'après lesquelles l'Empereur¹ en tant que représentant de l'État et du peuple annamite est propriétaire des biens sans maître et en déshérence (Arrêts C. S. 10 août 1888 et 17 octobre 1889, "J. J. 1892, p. 16 et 130).

Le domaine de l'État peut comprendre en outre les terres abandonnées et exceptionnellement les biens d'absents que nous verrons plus loin.

§ 2. — LA PROPRIÉTÉ COMMUNALE.

La Commune ou village est une association plus vaste que la famille. C'est une unité sociale dont la forme et la capacité implique nécessairement l'idée d'une véritable personne morale publique possédant un patrimoine, pouvant être soumise à des obligations de droit commun et fondée à s'opposer à tout envahissement de son territoire par des tiers.

A. — *Constitution.*

D'après la législation annamite la propriété communale se constitue par voie de cession et d'accession. D'autre part, la Commune, étant une personne morale, peut légalement augmenter son patrimoine par des contrats passés avec des tiers, des dons et legs ou des biens abandonnés et des biens d'absents.

La concession est gratuite à la seule condition de cul-

1. Pour la Cochinchine c'est le gouvernement de cette colonie, en l'espèce le budget local qui en bénéficie.

tiver la terre concédée et de payer l'impôt d'après un certain délai. L'ordonnance de la onzième année de Minh-Mang (1830) ¹ de laquelle il résulte que tous les lieux incultes et abandonnés pourraient être concédés à toute personne qui en fera la demande, sans distinction de classe, de condition ni d'origine. Si les terrains sollicités étaient des biens n'ayant jamais été inscrits ou d'anciennes terres ou rizières communales autrefois inscrites mais abandonnées depuis, il serait accordé à celui qui les cultiverait le premier, un délai de trois ans pour les mettre en valeur ; l'impôt ne deviendrait exigible à leur égard qu'à l'expiration dudit délai (Ord. de la 18^e année de Minh-Mang 1837. Trad. Del., n° 76). Le délai commence à courir au jour de la demande de concession.

L'Accession : En principe les alluvions appartiennent à l'État (Cod. ann. Ph., I, p. 431 et suivantes). Cependant ceux dont les terrains ont subi une érosion peuvent demander en concession des alluvions formées sur la rive opposée (ord. de la 17^e année de Ming-Mang 1836).

Quant au sous-sol, il appartient à l'État qui l'exploite lui-même (Cod. ann. Ph., II, p. 92).

En pratique la propriété communale est constituée lors de la formation du village qui d'ailleurs peut se faire de deux manières. Ces deux manières sont indiquées clairement par M. Schreiner (Les Institutions annamites) et dont voici un résumé :

La plus courante est celle qui établit la coopération d'un certain nombre de familles besogneuses pour arriver, par la coalition de leurs efforts et de leurs moyens de travail à

1. Cette ordonnance est la première en date concernant la matière. Elle s'applique à tous : commune et particuliers.

créer , à produire. Seuls les chefs de familles sont inscrits comme associés lesquels représentent chacun une gens.

Donc au début plusieurs chefs de familles se réunissent et après avoir fait choix d'un terrain inculte, demandent à l'autorité publique à s'y établir, à le mettre en valeur. Ils travaillent sur ce fonds commun. Puis, peu à peu, les premiers résultats obtenus permettant de déterminer la contribution de chacun à l'œuvre commune, les parcelles de terre défrichées et mises en culture pendant la période de formation devenaient propriétés privées ; et le reste du territoire concédé, tant qu'il n'était pas occupé, défriché, mis en exploitation privéement constituait le domaine collectif de l'association ou terres communales.

L'autre type, moins courant, groupe autour d'un riche un certain nombre de familles pauvres. L'association se forme et fonctionne comme le premier type avec cette différence que le fondateur couvre de son crédit tous ses coassociés, leur consent des avances en numéraires, en semences, etc. En retour, ceux-ci défrichent, cultivent, mettent en valeur les champs du fondateur avec qui ils règlent leurs comptes au moment de la récolte. Ils peuvent ainsi tirer de l'excédent qui leur revient des ressources qu'ils capitaliseront à leur tour et qui leur procurent ainsi, par une contribution plus large aux charges de l'exploitation commune, une part proportionnellement correspondante dans les bénéfices.

La terre communale faisait l'objet de nombreuses dispositions légales.

Un règlement de la troisième année de Gia-Long (1804) prescrivait le partage des terres dites communales et en avait réglé l'attribution : Toutes terres ou rizières composant le patrimoine collectif devaient être distribuées tous

les trois ans aux habitants. Partage équitable entre tous les habitants sans distinction de condition sociale. La quotité est déterminée d'après les conditions de chacun et les degrés de dignité. Nul ne doit accaparer les bonnes terres et laisser les mauvaises aux autres. Pour cela, les terres sont réparties en 1^{re}, 2^e et 3^e classe (correspondant au degré de fertilité). Avant chaque partage on fait un recensement des habitants.

Résultat médiocre. Le contrôle administratif étant insuffisant, il arriva ici comme en toute chose : les puissants s'enrichirent au détriment des pauvres.

Minh-Mang par une ordonnance de la vingt et unième année qui fut abrogée par arrêté du Gouvernement Général du 2 juin 1897 prescrivait de nouveaux partages des terres communales tous les ans.

Une autre ordonnance de la même année (26^e jour du 9^e mois) encore en vigueur au début de la conquête, prévoyait des mesures relatives aux cessions imposées à tous les riches propriétaires de 3/10 de leurs terres au profit de leur commune, visant ainsi au développement de l'institution du « Công-Diên » que nous verrons par la suite, dans le but d'améliorer la condition des pauvres à qui ces biens devraient être attribués.

Hélas, le résultat bienfaisant de cette ordonnance a été vite détourné. Les notables profitant de l'ignorance des lois annamites du gouvernement français, fraîchement établi en Cochinchine, les aliénaient.

Tú-Dúc prit l'initiative de la création des colonies agricoles, des groupements de colons en vue de mettre en valeur des terres incultes et de former de nouveaux villages.

Un service de défrichement fut organisé sous son règne

dans le delta composé encore à l'époque de nombreuses terres incultes. Des fonctionnaires furent chargés d'assurer le recrutement des colons appelés à fonder des colonies agricoles en Cochinchine. Seuls, les habitants non inscrits dans les villages déjà formés pouvaient être recrutés. Des récompenses en élévation en grade à ceux qui s'acquittaient de leur mission avec succès.

Un décret de 1864 disposa que quiconque recruterait des habitants pour aller former des hameaux et des villages bénéficierait de certaines exemptions et même accéderait au mandarinat. On pouvait aspirer à des grades plus ou moins élevés proportionnellement aux résultats obtenus.

Tout était prévu et réglé de telle façon que les fondateurs d'un village avaient intérêt à défricher et à mettre en culture le plus de terrains possible dans la perspective d'une récompense digne de leurs efforts. Par contre, si après avoir reçu des récompenses, les fondateurs abandonnaient la terre mise en culture, ils seraient passibles de peines corporelles et de déchéance. En outre, il faut remarquer que la terre concédée pour former un village n'appartenait pas en propre au concessionnaire fondateur du village, mais commune à lui et à tous les habitants pendant trois ans et était exemptée d'impôt pendant la même période. Après trois ans chacun pouvait faire cesser l'indivision en faisant inscrire au Dia-Bô, à son nom, la parcelle par lui défrichée et faire transformer son droit de possession en droit de propriété à la seule condition de payer l'impôt. Ceci paraît contraire au principe du « Cong-Diên », mais se justifie cependant par l'idée de procurer à chaque habitant dans de nouveaux villages une demeure stable.

Les terres communales étaient soumises à l'impôt et inscrites sur les rôles fonciers tout comme les terres des particuliers. Elles pouvaient comme celles-ci être prises par l'État pour cause d'utilité publique et les dispositions de l'ordonnance de la huitième année de Minh-Mang qui avait reconnu la nécessité d'indemniser les propriétaires dépossédés ont été étendues aux biens de la Commune et dégrèvement de l'impôt sur la surface prise par l'État.

B. — *Patrimoine communal.*

Le patrimoine communal embrasse le domaine public et le domaine privé de la Commune.

Le domaine public est composé de la maison commune, de la maison du Culte, des ponts, bacs, marché, etc... Il est consacré à tous et non susceptible d'être approprié privément.

Le domaine privé comprend :

a) Les « Công-Diên » (rizières) et « Công-Thô » (terres non plantées de riz) provenant ou de l'attribution faite aux villages au moment de leur constitution, ou de donations consenties par des particuliers, soit de leur propre mouvement, soit sur l'ordre du souverain (Ord. 21^e année de Minh-Mang) ou encore des biens abandonnés (Ord. 17^e année de Ming-Mang). Ces biens sont inaliénables. Ils ne peuvent exceptionnellement être donnés en location que pour des motifs d'intérêt public (Ord. 2^e année de Gia-Long complétée par l'ordonnance 4^e année de Thiêu-Tri). Cette inaliénabilité trouve son fondement dans l'imprévoyance et la prodigalité de l'Annamite. Ce dernier dissipe souvent la totalité de son patrimoine ; il serait réduit à la misère et à la faim s'il ne lui restait comme ultime ressource, la part des biens communaux à laquelle

il a droit dans la répartition qui se fait sous Gia-Long tous les trois ans et tous les ans sous Minh-Mang.

b) Les « Bôn-Thôn-Diên » (rizières) et « Bôn-Thôn-Thô » (terres non plantées de riz) acquises par les villages avec leurs propres ressources et pour ce motif sont aliénables avec l'approbation des autorités supérieures (Luro. Cours d'Administration Annamite, 14^e et 28^e leçon. Le Pays d'Annam, chap. VIII)

Cette distinction entre les biens aliénables et les biens inaliénables bien que logique en théorie est défectueuse en pratique par suite du manque de délimitation des terres communales. Aussi il n'est pas rare de voir certains notables peu scrupuleux vendre ou louer les biens inaliénables à leur profit au détriment des pauvres qui perdent ainsi tout bénéfice résultant du partage triennal ou annal de ces biens.

§ 3. — LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE.

A. — *Constitution.*

Au point de vue législatif la propriété privée, comme la propriété communale, se constitue par voie de concession et d'accession.

En pratique cette constitution a lieu par deux procédés différents quant à la forme et identiques quant aux moyens :

a) Au moment de la création d'un nouveau village dans les régions non encore exploitées, l'emplacement choisi est délimité puis partagé entre les familles constituant l'association communale qui en prennent chacune ce qu'elles peuvent cultiver et dès ce moment aussi la propriété indi-

viduelle de ces mêmes cultivateurs est établie (V. Luro, C. d'Ad., 8^e leçon).

b) Dans les villages déjà formés, les terres demeurées ou devenues disponibles soit pour n'avoir encore fait l'objet d'aucune expropriation individuelle, soit pour avoir été abandonnées par les premiers occupants, peuvent être attribuées aux habitants qui s'engagent à les mettre en culture (Ord. 11^e, 15^e, 18^e année de Minh-Mang) ou mises à la disposition des condamnés à la servitude militaire et à l'exil chargés d'en opérer le défrichement (Ord. 11^e année de Minh-Mang). La mise en valeur confère, dans l'un et l'autre cas, le droit de propriété pour les cultivateurs.

B. — *Formes.*

Sous l'empire de la loi annamite, la propriété privée se présente sous deux aspects : La copropriété familiale et la propriété collective absolue.

La copropriété familiale. — C'est la forme ordinaire de la propriété annamite d'après laquelle les biens détenus par les membres d'une même famille sont réputés propriétés du chef de famille durant sa vie et demeureront dans l'indivision pendant toute la durée du deuil qui suit son décès. La durée du deuil est variable selon le degré de parenté. Elle est de trois ans entiers pour les père et mère. Cependant, dans la pratique, depuis le XIX^e siècle cette période est réduite à vingt-sept mois lunaires (Ph., art., 82, I, 391). Cette indivision peut même se prolonger indéfiniment pour les enfants placés sous la puissance paternelle (Ph., art. 82, 83, I, 389, 391 ; Aub., II, 101). La loi annamite n'impose pas d'une façon formelle et absolue l'indivision mais elle la

recommande et la sanctionne (art. intitulé « Du partage du patrimoine paternel entre les héritiers », précité).

Toutefois l'indivision peut cesser au décès du *de cuius* s'il y a eu partage anticipé (la propriété des biens échus dans ce cas à chacun de cohéritiers ne peut être acquise irrévocablement tant que vit le disposant qui conserve toujours le droit de l'annuler) mais non pas, croyons-nous, en vertu d'une disposition testamentaire du défunt car la loi annamite (art. intitulé « Du partage du patrimoine paternel... », précité) interdit formellement le partage pendant la période de deuil.

Mais la période de deuil expirée, la règle du Code civil français « Nul n'est tenu de rester dans l'indivision » trouve son sosie dans le droit annamite avec cependant cette différence à savoir qu'un héritier, même majeur, ne peut provoquer le partage qu'avec le consentement de l'ascendant survivant, de la mère ou des parents de rang prééminents ; ceux-ci peuvent porter plainte pour faire punir les auteurs du partage non autorisé. Cependant l'indivision étant considérée comme revêtant un caractère de piété familiale, et d'autre part, écrit Garros, la communauté des efforts, en vue de l'exploitation du domaine successoral, présentant de sérieux avantages, il n'est pas rare de la voir se prolonger entre les descendants. Mais il faut remarquer que tout en étant sans durée limitée, une telle société ne pourra se perpétuer qu'à la condition expresse que tous ses membres soient consentants. D'ailleurs, depuis 1925, l'indivision ne peut plus être perpétuelle. Le décret du 21 juillet 1925 n'accorde à l'indivision qu'une durée de cinq ans ; mais les copropriétaires peuvent la renouveler à l'expiration de cette période (art. 33).

En résumé, d'après le droit annamite tous les biens

familiaux appartiennent au chef de famille. Les enfants ne peuvent avoir des biens personnels qu'à la mort de leur auteur et après le partage. (Le partage anticipé étant extrêmement rare). A ce principe on ne découvre qu'une seule exception : l'enfant peut avoir des biens personnels du vivant de son père s'il est émancipé par le mariage, possède un établissement distinct de celui de la famille et quitte le toit paternel (Luro, Pays d'Annam, p. 310, C. d'Ad., 8^e leçon.) En fait les parents, surtout les parents cochinchinois, usent largement de cette exception au profit de leurs enfants qu'ils jugent capables de fonder un foyer séparé. Plus tard la jurisprudence française (arrêt C. S. du 23 juillet 1891) est venue apporter un autre tempérament au principe de la copropriété familiale. Il se peut, innove cet arrêt, qu'en dehors de la communauté familiale il y ait des biens acquis à l'aide des ressources étrangères à la masse composant le patrimoine commun et que le fils acquiert dès lors pour son propre compte : il arrive ainsi que le fils se constitue un pécule formé de deniers provenant d'une donation ou d'un talent, d'un travail, d'une industrie personnelle.

Que deviennent les biens familiaux pendant l'indivision successorale ?

Dès la mort du père, le fils aîné inscrit tous les biens de la famille en son nom sur le Dia-Bô et remet les biens en commun pendant la période de deuil (C., S. 28 décembre 1893 : J. J., 94, p. 209). La communauté familiale est si absolue durant cette période que toute concession obtenue par l'un d'eux, limitrophe au bien patrimonial, doit profiter à l'hérédité (C. S., 25 janvier 1894 ; J. J., 94, p. 293) : « Tout accroissement qui se produit pendant l'indivision profite également à l'hérédité parce qu'étant venu se joindre et

s'incorporer au domaine ancestral, il est présumé avoir été obtenu à l'aide de l'emploi des fonds communs et doit, par conséquent, être partagé comme bien patrimonial. »

Remarquons que l'inscription au Dia-Bô des biens familiaux au nom du fils aîné n'équivaut pas mutation de propriété à son profit. Par son inscription au Dia-Bô il hérite des pouvoirs du défunt en vertu desquels l'administration des biens patrimoniaux lui est dévolue. Il les détient en qualité de copropriétaire indivis avec les autres héritiers et doit les gérer dans l'intérêt de la communauté.

Donc l'inscription au Dia-Bô ne fait que consacrer la copropriété des biens de la communauté et tant qu'il n'y a pas eu partage les membres de la famille ont sur tous les biens provenant de la succession du *de cujus* des droits égaux et tout cela tout le temps que durera l'indivision. Après le partage, les biens échus à chacun des copartageants doivent être inscrits au Dia-Bô à son nom propre et deviennent ainsi la propriété privée de chacun.

La propriété collective absolue. — Cette forme de la propriété privée est constituée, en droit annamite, par des biens dit fonds cultuels qui comprennent généralement une portion du patrimoine familial destinée à subvenir aux frais du culte des ancêtres de la famille et à l'entretien des sépultures.

La loi annamite autorise l'affectation au service du culte des ancêtres de toutes espèces de biens : meubles ou immeubles. En pratique ces biens comportent le plus souvent une portion d'immeuble, celle où sont édifiés les tombeaux de famille. Ces biens, une fois consacrés au culte, deviennent propriété collective de la famille qui les a

constitués ; son attributaire n'est qu'un usufruitier avec l'obligation de célébrer le culte.

Le fonds cultuel le plus important et le plus répandu en pays d'Annam est le « Huong-Hoa » destiné au culte des ascendants en ligne directe.

Le terme « Huong-Hoa » signifie littéralement encens (Huong) et feu (Hoa) qui brûlent sur l'autel des ancêtres pour honorer leur mémoire. Par extension, il désigne la portion du patrimoine affectée au service du culte des ancêtres, à la perpétuation de ce culte et à l'entretien des tombeaux.

Les biens érigés en « Huong-Hoa » conformément aux lois (art. 87, Ph., décret faisant suite) et aux coutumes annamites sont inaliénables, et cette inaliénabilité est absolue et dure tant que n'interviendra pas leur désaffectation. Ils ne peuvent être ni vendus, ni grevés des charges ou de droits réels autres que leur affectation spéciale et l'usufruit de l'héritier attributaire qui en est la conséquence. Cette inaliénabilité a été consacrée ensuite par les tribunaux français lesquels déclaront hors commerce les biens « huonghoataires » ; ils ne peuvent être ni hypothéqués, ni saisis, ni vendus aux enchères publiques. (Ar. C. S., 12 septembre 1894 et 13 août 1909 ; J. J., 1894, p. 432 ; 1909, p. 446).

Signalons en passant que M. Philastre a soutenu que la prohibition d'aliéner les biens affectés au culte n'était pas absolue. Il s'appuie sur ce que les textes traitant ce sujet parlent des ventes illicites des biens « huonghoataires » et il en déduit par « contrario » que certaines ventes de ces biens peuvent être licites et notamment celles consenties à l'unanimité du groupe familial. Cette opinion est peut-être logique, elle est cependant contraire au grand principe

moral annamite de la piété filiale. Les Annamites sont élevés dans le respect des parents et la vénération des ancêtres décédés. Pour eux, la mort n'interrompt pas la vie, les morts continuent toujours à faire partie de la famille à qui ils viennent devant leur autel demander des conseils, des aides dans les moments difficiles. D'après eux le bonheur d'une âme consiste dans la tranquille possession d'un tombeau où le corps et les principes vitaux qui lui restent unis ne sont troublés par aucune influence funeste et aussi dans des sacrifices, dans l'offrande des mets, des vêtements, de l'or, de l'argent, en papier que l'on brûle à la fin de la cérémonie. Cette croyance est profonde et sincère chez les Annamites ; aussi le premier soin d'un chef de famille quand il a quelques biens est d'affecter une portion de ceux-ci à son culte afin de s'assurer le bien-être dans l'Au-delà. Permettre alors aux héritiers de vendre les biens du « Huong-Hoa » c'est fausser le principe séculaire de la piété familiale et aussi aller à l'encontre du vœu de celui qui les a institués.

Quoi qu'il en soit le principe d'inaliénabilité des « Huong-Hoa » reçoit de la part de la coutume quelque tempérament à savoir qu'ils peuvent être donnés en location ou en gage en cas de nécessité réelle (revirement de fortune par exemple). Le gage et la location de ces biens nous semble fort possible, à la condition toutefois que le prix ne soit employé à autre chose qu'au service du culte, car la loi annamite si elle n'a pas prononcé leur interdiction absolue, n'a pas non plus établi à leur égard de sanctions. D'après M. Mathieu, une telle convention est possible, mais susceptible d'être résiliée par l'intéressé avec remboursement du prêt ou une autre garantie si l'autre partie est de bonne foi. Cette solution a été consacrée par

la jurisprudence des tribunaux français sous réserve expresse d'employer le prix au culte (C. S., 16 avril 1895 ; J. J., 1896, p. 129).

Les biens du « Huong-Hoa » sont dévolus souvent à l'aîné de la famille. Au cas de décès de l'héritier « huonghoa-taire » ou de sa déchéance (condamnation grave, manque de piété filiale, aliénation de ces biens) ces biens seront remis à un second usufruitier choisi parmi les autres fils dans l'ordre déterminé par l'âge. Les filles ne peuvent jamais être attributaires des « Huong-Hoa » car elles ne sont pas admises à rendre le culte. Ils perdent leur caractère sacré et en même temps leur inaliénabilité en cas d'extinction complète de la descendance mâle ou de désuétude : la famille perd peu à peu le souvenir des ancêtres éloignés ; on ne sacrifie plus au delà de la troisième génération. La désaffectation du « Huong-Hoa » est faite par l'assemblée plénière composée de tous les membres majeurs de la famille sans distinction de sexe. Sa décision doit être ensuite soumise à l'homologation de la Justice. Notons que les juges ne sont pas compétents pour trancher d'office les conflits relatifs au culte domestique (C. S. : 28 mai 1891, 13 août 1891, 14 juin 1894, 2 juillet 1896, 5 octobre 1906 ; J. J. : 1892, p. 258, 1892, p. 454, 1894, p. 344, 1896, p. 496, 1906, p. 28).

Nous avons vu que la sanction de l'inaliénabilité des biens du « Huong-Hoa » est la nullité. Cette nullité existe même à l'égard des acquéreurs de bonne foi moyennant remboursement du prix. Aussi le législateur a-t-il organisé un système de publicité de ces biens afin de prévenir les tiers.

Le décret I à la suite de l'article 87. C. A. Ph., dispose que « les biens destinés au culte des ancêtres et rizières

réservées dans but de charité ou de piété doivent être marqués par une indication gravée dans la pierre et l'autorité prévenue ».

Dans la pratique, en Cochinchine, pour porter les « Huong-Hoa » à la connaissance des tiers on a recours à deux procédés de publicité :

— l'inscription au Dia-Bô de l'acte authentique constatant l'affectation d'un bien au culte;

— et l'indication de l'affectation cultuelle en caractères gravés sur les bornes de pierre placées aux quatre coins ou au centre des champs « huonghoataires ».

A côté du « Huong-Hoa » il y a le « Tuyêt-Tù » autre sorte de la collectivité absolue qui diffère du premier en ce que les biens affectés sont confiés par des instituteurs privés descendants directs, à des collatéraux. Ces biens ne conservent leur affectation et leur inaliénabilité et indisponibilité que pendant deux générations.

CHAPITRE II

DES BIENS D'ABSENTS ET DES TERRES ABANDONNÉES

Ce chapitre a bien sa place ici, tout de suite après l'exposé des diverses formes de la propriété privée en Cochinchine car, comme nous le verrons par la suite, cette catégorie de biens qui ont appartenu primitivement à la Commune ou à des particuliers viennent augmenter tantôt le domaine de l'État, tantôt le patrimoine communal, tantôt celui des particuliers.

Avant de voir comment ils sont réglementés, une précision sur leur signification est nécessaire pour nous éviter de les confondre.

Les biens d'absents sont ceux qui tout en n'étant plus exploités par leurs propriétaires disparus et n'ayant laissé ni femme, ni enfants pour en jouir n'ont pas cessé nonobstant d'être inscrits à leur nom au Dia-Bô. Ils ne sont pas dans ce cas abandonnés, au contraire, ils continuent à être mis en valeur et assujettis à l'impôt. Tandis que les terres abandonnées, ce sont des terres complètement incultes, jamais mises en exploitation, ou bien elles ont été exploitées et leurs propriétaires ont déclaré les abandonner pour se soustraire à l'impôt.

Ainsi un individu, une famille peut avoir disparu du village, pour une raison ou pour une autre, avoir pris la fuite même, sans avoir pour cela fait abandon manifeste

de ses biens. Ces biens ne sont pas considérés comme abandonnés, mais comme biens d'absents. Ce principe a été nettement posé depuis fort longtemps par un arrêt de la Cour d'Appel de Saïgon (C. S., 19 janvier 1891 ; J. J., 1896, p. 350) d'après lequel ceux qui quittent leur village sans rien dire n'ont pas renoncé à la propriété de leurs biens, d'où autre conséquence, à savoir, que celui qui gère des biens d'absents ne peut pas les posséder « *animo domini* » ; il n'en a que la jouissance précaire, il paie l'impôt foncier, il perçoit les récoltes, mais il est tenu à restituer la chose au propriétaire à son retour dans le village (Ar. de Cass., 2 mai 1892 ; Penant, Tribune des Colonies 1892, art. 195 p. 580).

En ce qui concerne les biens d'absents, d'après la loi annamite, confirmée par la jurisprudence française après la conquête, le village a le droit et le devoir de les gérer et de les administrer ; comme il a aussi l'administration des successions vacantes. Seulement ce pouvoir d'administration du village est subordonné à une décision administrative (C. S. 7 décembre 1882. Lasserre, p. 139). Le village perçoit les fruits de ces biens à charge de payer l'impôt. Il peut confier ces biens à titre précaire à des tiers qui les exploitent et en jouissent à la condition pour eux de payer l'impôt (C. S. 13 septembre 1894. J. J. 1894, p. 438). Exceptionnellement et pour le cas où la gestion de ces biens s'avère particulièrement onéreuse pour lui, le village peut les remettre à l'État en ne payant pas l'impôt et en provoquant en même temps leur inscription au Dia-Bô comme terrains déserts.

Les fruits perçus par le village lui profitent et ne font l'objet d'aucune revendication de la part des propriétaires (C. S. 10 janvier 1884, Lasserre, p. 261). Il ne peut par

contre disposer valablement de ces biens tant que le nom du propriétaire demeure inscrit au Dia-Bô conformément à la coutume attestant ainsi l'origine des biens. Donc le village n'a pas le droit de se prévaloir de la disparition du propriétaire pour inscrire les biens immobiliers du disparu en son nom. Toute concession en pleine propriété aux tiers est nulle (C. S. 22 juillet 1881, Lasserre, p. 74, 27 avril 1893. J. J. 1893, p. 432).

Signalons à ce propos l'opinion de M. Silvestre d'après laquelle si l'absence se prolongeait depuis trente ans les biens de l'absent feraient retour à l'État par suite de la prescription trentenaire. C'est là une opinion erronée, croyons-nous.

D'abord la loi annamite ne tolère la prescription que dans deux cas exceptionnels :

1^o En matière d'action en nullité du partage où la prescription quinquennale est admise, et encore est-ce bien là, une prescription proprement dite qu'un simple délai de déchéance impartit à l'exercice de l'action en rescision (C. S. 8 octobre 1891. J. J. 1892, p. 578).

2^o En faveur du créancier nanti sur l'immeuble qui lui a été engagé ou vendu sous condition de rachat lorsque pendant une période de trente ans le débiteur a omis d'exercer sa libération ou son droit de rachat (Ord. 20^e année de Minh-Mang 1839).

Ensuite tant que l'inscription au Dia-Bô est maintenue au nom du propriétaire disparu on ne peut invoquer le retour à l'État de ses biens par le fait qu'une inscription au Dia-Bô est considérée par la coutume comme équivalente à un véritable titre de propriété ¹.

1. Cette coutume a été confirmée par un arrêt de la Cour de Saïgon du 13 septembre 1894 (J. J., 1894, p. 438) d'après lequel l'absent ne

Enfin de par la loi et la coutume, le village est de droit le représentant, le fondé de pouvoirs de l'absent.

Donc, à notre sens, les biens d'absents ne peuvent faire l'objet d'un retour à l'État que si le village refuse de les gérer en provoquant leur inscription au Dia-Bô comme terres désertes — autrement dit, il déclare les abandonner — ou encore si le village garde les biens, mais refuse de payer les impôts correspondants, car le non-paiement de l'impôt, sous les souverains annamites comme sous l'administration française, tout au moins jusqu'en 1880, entraîne toujours le retour des terres à l'État. Mais depuis 1880, surtout depuis le décret du 21 juillet 1925 les biens des particuliers ne rentrent dans le domaine de la colonie que par un renoncement exprès de ceux-ci.

Dans le cas où l'absent revient (cas très rare) le village doit restituer ses biens. Remarquons que ni la loi ni la coutume n'a prévu expressément le cas de restitution. Elle est cependant commandée par la logique : puisque d'après la loi et la coutume, le village détient les biens d'absents en qualité d'administrateur, de gérant, il doit donc restituer ces biens si le véritable propriétaire les réclame.

D'ailleurs les peines suscitées par l'administration de ces biens sont payées par la perception des fruits. Les dispositions du Code civil français sur le mandat et la gestion d'affaires ne préoccupent pas le législateur annamite car le village trouve toujours son avantage dans la gestion des biens d'absents. Même si cette gestion est onéreuse

peut être dépossédé de ses biens que par une radiation formelle faute de quoi quiconque les possède, en paie l'impôt en son nom, est incapable de prescrire, d'acquérir, ni de céder à titre définitif car ils n'ont cessé d'appartenir au propriétaire inscrit.

pour lui il a la ressource de les remettre à l'État en ne payant pas l'impôt et en provoquant en même temps leur inscription au Dia-Bô comme biens abandonnés.

Pour les terres abandonnées, elles doivent faire retour à l'État dès le moment où le propriétaire ou le mandataire agissant pour lui et en son nom, a cessé d'acquitter le montant de l'impôt. Cette disposition se justifie par le souci d'éviter qu'une grande quantité de terres ne restât incultes ; elle fut maintenue au début de la conquête par le gouvernement de la Colonie et c'est en vertu de ce principe que de nombreuses concessions ont été octroyées par l'administration.

Toutefois la coutume annamite, en pratique, y apporte un tempérament : le propriétaire ou ses ayants droit peuvent toujours revendiquer sa terre au cas où l'État n'a pas manifesté son intention, soit formellement par la radiation du nom de l'ancien propriétaire sur le registre de la propriété, soit tacitement par un acte de concession définitive consentie à un tiers (C. S. 1^{er} septembre 1888. J. J. 92, p. 25).

Deux ordonnances de Minh-Mang constituent les seuls textes relatifs à la matière.

Ordonnance de la quinzième année de Minh-Mang (1834) (Trad. Del., n° 74 *bis*) d'après laquelle si des villages ont disparu ou si les propriétaires se sont dispersés, on annexe les rizières abandonnées aux villages ou aux biens des cultivateurs voisins qui consentiront à s'en charger, en les distribuant avec discernement. Si les terres viennent seulement d'être abandonnées, l'impôt sera exigé dès l'année où elles seront remises en culture ; si elles sont abandonnées depuis trois ans on accordera un délai d'une année complète avant de les imposer. Si les villages ou propriétaires

reviennent, on leur donnera les rizières et les terres encore incultes n'ayant jamais été défrichées ; on attendra six ans avant de les imposer et alors elles leur deviendront propriété définitive.

D'après l'ordonnance dix-septième année de Minh-Mang (1836) (Trad. Del., n° 75 *bis*) les villages seront autorisés à cultiver et à payer l'impôt des rizières et terres incultes abandonnées par leurs propriétaires ; les terres et rizières seront considérées comme biens communaux et imposés comme tels. Elles seront distribuées entre les habitants conformément aux règles en vigueur afin d'être cultivées.

Cette dernière disposition se justifie par un but fiscal. En effet, en faisant des terres abandonnées des biens « Công-Diên » l'État est assuré de pouvoir compter sur un rendement constant.

Tenant compte de toute cette réglementation, l'autorité coloniale par une circulaire datant du 27 novembre 1887 disposait que les terres abandonnées par leurs propriétaires seraient rayées du Dia-Bô sur la déclaration des Notables du village intéressé et qu'à défaut de cette déclaration ceux-ci devraient supporter l'impôt jusqu'à l'accomplissement de cette formalité, laquelle entraînerait du reste, de plein droit, le retour au domaine colonial de la propriété abandonnée. Remarquons que rien n'empêche le propriétaire lui-même d'aller trouver l'administrateur et demander sa propre radiation au Dia-Bô pour ne pas payer l'impôt. Celui-ci ne peut que déférer à son désir après une rapide enquête. Le propriétaire peut aussi abandonner sa terre à un tiers à charge d'en payer l'impôt ; dans ce cas, à moins abandon exprès, le détenteur n'est qu'usufruitier.

CHAPITRE III

DE L'ACQUISITION ET DE LA TRANSMISSION DE LA PROPRIÉTÉ

La propriété des biens, une fois constituée, s'acquiert et se transmet par :

- les effets des obligations ou contrat notamment le contrat de vente ;
- la succession *ab intestat* ;
- la donation entre vifs ou testamentaire.

§ 1. — LE CONTRAT DE VENTE.

Le droit annamite connaît deux sortes de contrats de vente : la vente définitive (« Doan-Mai » ; « Tuyêt-Mai » ou vulgairement « Ban-Dut ») et la vente avec faculté de rachat (Mai-Lai-Thuc). Par contre la vente à terme, c'est-à-dire le contrat projeté, demeurant en suspens jusqu'au moment où l'acquéreur est en mesure de payer le prix convenu, n'est pas connu en droit annamite.

Pour la vente définitive nous n'en dirons ici que quelques mots essentiels car c'est là une matière très vaste que le cadre restreint d'une thèse ne permet pas d'aborder dans les détails, d'autant plus que des esprits avertis l'ont, depuis longtemps, traitée avec toute la compétence nécessaire ¹.

1. L'ouvrage le plus récent traitant ce sujet est celui de M. Francis G. Lepage, *Contrat de vente en droit annamite*, Paris, 1937. Thèse.

Quant à la vente avec faculté de rachat nous l'étudierons à propos des sûretés annamites car bien que se comportant comme dans la vente définitive : le transfert de la propriété, elle constitue en réalité un moyen de se procurer de l'argent sans perdre irrémédiablement le bien ; le vendeur conserve le droit de reprendre son bien dans un certain délai et l'acheteur ne peut le revendre qu'avec la même condition de rachat.

La vente définitive est très rare en pays d'Annam, et cela pour deux raisons :

1° L'amour de la terre : l'Annamite tire ses principales ressources de la terre.

2° Le principe religieux : la piété filiale s'oppose à la fréquence des contrats de vente définitive. Succéder à son père, c'est le continuer, c'est régler sa vie comme la sienne, c'est pratiquer ses vertus. La demeure du fils sera celle où le père a vécu, son champ celui qu'il a labouré. La piété filiale impose à l'héritier une mission sacrée, celle de sauvegarder et de perpétuer l'œuvre de ceux qui ne sont plus.

Aussi ne s'étonnera-t-on pas de voir que la loi écrite annamite est très sobre à cet égard. Seules deux ordonnances ayant trait à la question :

L'ordonnance de la vingtième année de Minh-Mang (*op. cit.*) impose aux parties l'obligation de spécifier en termes formels et non équivoques si les ventes sont bien à titre définitif ou avec faculté de rachat.

L'ordonnance quatorzième année, troisième mois de Tú-Dúc (1861) prescrit que les actes de vente souscrits par les particuliers doivent porter, indépendamment de la signature du vendeur, celle de ses parents ou de sa femme ou tout au moins leur « Diêm-Chi » ou pointillé des phalanges de l'index (index gauche pour les hommes, droit

pour les femmes) ; ils doivent, en outre, recevoir suivant le cas, le cachet d'un ou de deux maires, selon que les parties habitent ou non le même village et ce sous peine de nullité des contrats.

La coutume de son côté n'exige la certification des Notables que comme condition de validité de l'acte au regard des tiers. L'accord des parties suffisait donc pour que le contrat sortît entre elles son plein et entier effet. Cependant en pratique une vente sans rédaction d'un acte quelconque était rare ; en effet, la remise du titre d'achat constituait la preuve de la libération de l'acquéreur.

L'acte de vente, toujours d'après la coutume, était rédigé soit par les parties, soit par un tiers. Dans ce dernier cas les parties apposaient ensuite leur signature ou leur « Diêm-Chi » sur l'acte rédigé. Mais dans ces conditions les garanties de sincérité étaient nulles. Il était alors d'usage de ne tenir pour valables que les actes soumis à la certification des Notables du domicile car les Notables, connaissant personnellement les parties, leurs administrés, pouvaient affirmer leur identité, leur capacité, la réalité de leur droit de propriété et constataient leur intervention par l'insertion d'une attestation à la suite des actes à eux présentés et l'apposition du cachet du village sur la signature du maire et sur les caractères dont l'altération ou surcharge aurait pu modifier le sens des clauses de l'acte d'une manière préjudiciable aux parties. Les actes ainsi certifiés jouissaient d'une valeur à peu près absolue, analogue en quelque sorte à celle que la loi française accorde à l'acte authentique.

Les actes revêtus seulement de la signature des parties n'étaient pas opposables au tiers à moins qu'ils n'eussent reçu confirmation par l'inscription au Dia-Bô de la remise

des titres relatifs aux présents transferts (Luro, Pays d'Annam, chap. XI).

Ces règles coutumières ont été confirmées et même rendues plus sévères par la jurisprudence des tribunaux français.

C'est ainsi qu'il a été décidé :

— « Que l'acte revêtu seulement du « Diêm-Chi » et non certifié par les Notables ne peut être opposable aux tiers » (C. S. décembre 1892. J. J. 1893, p. 209).

— « Que pour faire foi en justice l'acte doit être certifié par deux Notables : « Huong-Thân » et « Huong-Hào » et revêtu de leur signature et de celle du maire, cette dernière accompagnée du cachet du maire » (C. S. 12 mars 1908. J. J. 1910, p. 520) ¹.

— « Que l'acte non revêtu de la certification des Notables fait pleine foi entre les parties » (C. S. 12 octobre 1893. J. J. 1894, p. 143).

§ 2. — SUCCESSION « AB INTESTAT ».

Après la mort du père et de la mère succède une longue période de deuil ((27 mois dans les usages modernes) pendant laquelle tout partage est puni de peine corporelle (80 truong).

Pendant l'indivision forcée tous les biens de la succession sont inscrits au Dia-Bô au nom du fils aîné, mais ceci ne lui confère aucun avantage sur ses cohéritiers ; il est seulement détenteur de ces biens qu'il gère dans l'intérêt

1. Le pouvoir ainsi reconnu aux Notables en matière de certificat d'acte leur a été conféré par l'article 7, numéro 11, de l'arrêté local du 27 août 1904, fixant l'organisation des conseils de notables et détermine leur rôle dans l'administration de la Commune en Cochinchine.

collectif de tous les héritiers (C. S. 25 janvier 1894. Trib. des Col., 1899, I, p. 65). Il administre ces biens et ne peut en disposer sans le consentement de ses cohéritiers ou de la veuve.

A la fin de la période de deuil aura lieu le partage avec l'assentiment de la veuve ou de l'ascendant survivant ou de parents de rang prééminent.

Le partage se fait par parts égales (Luro, C. d'Ad. 10^e leçon ; C. ann., Ph. I, p. 392). La masse partageable comprend tous les biens du défunt sauf les biens affectés au culte qui appartiennent à la famille et qui sont confiés généralement au fils aîné avec obligation de rendre le culte et comme contre-partie profite des fruits.

Tous les enfants, légitimes, adoptifs, bâtards, viennent à la succession sur pied d'égalité (Déc. I, sous l'art. 83. Ph. I, p. 392).

A défaut de descendants viennent les ascendants puis les collatéraux. Enfin la succession en déshérence revient à l'État (ou au domaine colonial pour la Cochinchine) qui doit en affecter les 3/10^e au culte du défunt (Ord. 4^e année de Thieu-Tri 1844). Cette ordonnance est rapportée par Philastre et notifiée par une circulaire du Directeur de l'Intérieur en date du 29 janvier 1872 : « S'il n'existe personne pour succéder au défunt, les 7/10 de la succession sont acquis à l'État ; cet argent n'entre point au Trésor, il est employé à des travaux d'utilité ou à des secours, etc., les 3/10 sont donnés à un serviteur du *de cujus* à charge d'entretenir les tombes de la famille. Si cependant la succession n'atteint pas 1.200 piastres tout doit être remis à la personne qui soignera les tombes.

Le partage doit être signé par les représentants de chaque branche de la famille et les Notables qui lui confè-

rent un caractère solennel et authentique. L'acte de partage non écrit est inattaquable au bout de cinq ans (art. 89, Ph. Déc. I).

Les héritiers encaissent l'actif et doivent répondre du passif.

Quant à la veuve, tant qu'elle respecte son veuvage, elle a un droit de jouissance sur les biens de la succession de son époux, en qualité d'usufruitière car la nue-propriété revient aux héritiers. C'est pour protéger son droit d'usufruitière qu'on a interdit tout partage de son vivant sans son consentement. Pour le cas où elle procède elle-même au partage, a-t-on jugé fort justement, que les biens ainsi partagés étaient inaliénables tant que durait cet usufruit (Cass. Req. 5 juillet 1899, Trib. des Col. 1899, I, p. 321).

La veuve perçoit tous les fruits et revenus des biens de la succession. Elle en use pour son entretien et aussi pour celui de la famille car elle remplace le père et son usufruit qui a pour but d'assurer sa subsistance n'est pas destiné à l'enrichir (Dürrwell « Doctrine et jurisprudence en matière civile indigène »). Elle doit veiller à ce que soit célébré dignement le culte des ancêtres de son époux, mais elle ne peut rendre elle-même ce culte. Elle est tenue comme les enfants des dettes successorales. Elle ne peut exceptionnellement aliéner les biens successoraux que dans l'intérêt collectif de la famille et avec l'assentiment du fils aîné et du chef de la parenté (Truong-Toc). Elle serait déchue de son droit d'usufruit si elle manquait à la mémoire du défunt par de nouvelles noces ou par sa mauvaise conduite (Décret II, annexé à l'article 76. C. ann. Ph.).

§ 3. — DONATION ENTRE VIFS OU PARTAGE D'ASCENDANTS
ET TESTAMENT.

A l'égard de ces actes de disposition à titre gratuit les auteurs qui les traitent, émettent des avis très différents. M. Briffaut refuse au père annamite le droit de disposer de ses biens à titre gratuit même par testament tandis que MM. Silvestre, Philastre, Luro le lui accordent.

Sans vouloir entrer dans le détail de ces discussions, nous pouvons dire cependant qu'elles disparaîtront, si au lieu de se baser sur des termes, on examine les institutions dans leur vivante réalité. En effet, le caractère familial de la propriété annamite s'oppose en fait à toute aliénation à titre gratuit hors du cercle familial. On ne comprendrait pas que le père disposât gratuitement d'un bien au profit d'un étranger sans contre-partie.

D'ailleurs il résulte du tableau dressé par Hoan-Trong-Phu et Tran-Van-Thong, lettrés et hauts dignitaires dans la hiérarchie mandarinale, sur la demande de la Commission de Législation et d'Immatriculation foncière réunie à Hanoï dans une séance du 22 avril 1926 qu'il existe en pays d'Annam plusieurs modes de transferts gratuits de la propriété :

1^o Des personnes sans postérité ou doutant de la fidélité de leur fils, etc., font une donation à un village, à un hameau, à une pagode ou à une collectivité quelconque pour que ces donataires célèbrent leur culte ou celui de leur femme ou celui de leurs ancêtres. Ce cas est très rare dans la réalité;

2^o Il existe des testaments exécutoires après la mort du testateur comme en France ;

3^o Le partage d'ascendants.

Les deux derniers cas sont très fréquents en pratique et sont très peu différents l'un de l'autre ; le troisième est l'anticipation du deuxième.

En ce qui concerne les testaments, la coutume reconnaît trois sortes méritant une foi égale :

a) Testament olographe est écrit en entier et signé de la main du testateur ;

b) Testament authentique est dressé publiquement en présence du maire et des Notables convoqués à cet effet ;

c) Testament privé (terminologie de Luro) est rédigé en plusieurs exemplaires remis aux héritiers et légataires et à des personnes dignes de confiance.

Le testament comprend, avant tout partage proprement dit, un préambule où le disposant raconte l'histoire de sa vie et le motif de tester.

La jurisprudence française a varié maintes fois dans son appréciation de ces diverses sortes de testament. Après avoir exigé que les actes de dernières volontés fussent, dans tous les cas authentiqués (C. S. 2 avril 1893. J. J. p. 11 même année) ; elle a admis comme valables ceux rédigés hors la présence des Notables pourvu que le doute ne fut pas possible sur la volonté du testateur et l'on considérait comme preuve décisive à cet égard la présence de plusieurs témoins héritiers, parents ou amis de la famille (C. S. 23 mars 1899, 30 mai 1901, 24 septembre 1903. J. J. 1899, p. 293 ; 1902 p. 10 ; 1903 p. 417).

Actuellement ces trois testaments sont reconnus également valables. Ils sont largement employés en Cochinchine surtout les deux premiers sans compter qu'un Annamite peut toujours s'adresser à un notaire français pour faire un testament à la mode française.

Quant au partage d'ascendants, il est toujours consigné dans un acte authentique, c'est-à-dire certifié par les notables et maire et signé par les membres de la famille. Le partage d'ascendants est une sorte de donation entre vifs et revêt un caractère de démission totale de son avoir consentie par le chef de famille en faveur de ses héritiers présomptifs, et est accompagné d'un partage de ces biens dès son vivant.

Le testament comme le partage d'ascendants reste essentiellement révocable jusqu'à la mort du disposant. Ce droit rigoureux est plutôt théorique et ne s'exerce en réalité que dans des cas où il existe un motif sérieux. Ces cas, d'après M. Hoan-Trong-Phu, sont :

- Survenance d'un nouvel enfant;
- Folie ou lèpre de l'institué;
- Sa prodigalité ou son inconduite;

qui sont en même temps des cas justificatifs de l'exhérédation.

Le père de famille peut disposer de la totalité de ses biens en faveur de ses enfants, sauf s'il existe dans son patrimoine des biens « huonghoataires » provenant de son père, ceux-ci reviendront de droit à son fils aîné.

La veuve a le même droit de tester et de partager ainsi que les aïeuls.

CHAPITRE IV

DES SURETÉS ANNAMITES

L'un des principaux avantages que l'homme retire de la possession de la terre, est de pouvoir, dans ses transactions avec ses semblables, s'en servir comme d'un gage, d'une sûreté qui ne se dérobe pas facilement pour la garantie des engagements auxquels il souscrit. Les Annamites particulièrement attachés à leur terre, préfèrent quand ils ont besoin de capitaux les emprunter en donnant leurs biens comme garantie plutôt que de recourir à la vente définitive considérée comme dangereuse et irrémédiable.

A cette fin, ils employaient avant la conquête successivement deux moyens reconnus par la loi et sanctionnés par elle :

Le « Mai-Lai-Thuc » et le « Dien-Cô ».

§ 1. — LE « MAI-LAI-THUC ».

Le « Mai-Lai-Thuc » que nous traduirons en une vente avec faculté de rachat car il signifie littéralement :

Mai : Vendre ; Lai : de nouveau ; Thuc : acheter.

Connu depuis fort longtemps en Cochinchine, il permet aux indigènes de se procurer de l'argent sans perdre leur terre. Le débiteur ou le vendeur vend son bien au créancier en l'affectant au paiement de sa dette et se réserve

la faculté de reprendre le bien engagé quand il aura entièrement désintéressé celui-ci. A défaut de paiement à l'échéance fixée, le créancier devient propriétaire du bien donné en gage.

Cette institution suscitait de vives controverses dues aux différentes traductions que les auteurs lui donnaient.

Pour M. Aubaret, elle n'est autre chose qu'une hypothèque. Traduction aussi fausse que fantaisiste. En effet, outre les différences irréductibles existant entre ces deux institutions, tout le monde est d'accord pour reconnaître que l'hypothèque était inconnue du Droit annamite ; elle ne s'est développée qu'après la conquête sous l'influence française.

D'autres considéraient le « Mai-Lai-Thuc » comme une sorte de vente à réméré de l'article 1660 du Code civil français. Certes, s'il existe entre la sûreté annamite et la vente à réméré française bien des ressemblances, notamment la réserve faite par le vendeur du droit de reprendre la chose en remboursant le prix dans un certain délai et le transfert de la propriété sous condition résolutoire, il existe également des différences importantes qui ne permettent pas de les confondre, de les assimiler complètement.

En effet, le délai de rachat dans ces deux opérations n'est pas le même : cinq ans dans le contrat français ; trente ans dans celui de droit annamite. Bien plus, la vente à réméré est une vente définitive, l'acheteur devient propriétaire du bien vendu et immédiatement après la conclusion de l'acte, mais avec l'obligation de le rendre au vendeur dans un certain délai si celui-ci exerce son droit de retrait, puisque l'acheteur, avant que le vendeur n'exerce son droit de rachat, doit transcrire son titre au bureau de la Conservation des Hypothèques et muter la parcelle acquise à la

matrice cadastrale ; tandis que dans la vente avec faculté de rachat annamite, le vendeur, malgré le transfert de la propriété de la chose vendue, ne cède que la jouissance, il conserve la propriété pendant la durée de laquelle il peut exercer son droit de rachat. La preuve est que l'acquéreur n'aurait pu obtenir sur la production de ce seul titre son inscription au rôle foncier (Dia-Bô) comme propriétaire de l'immeuble à lui remis.

M. Philastre traduisait le « Mai-Lai-Thuc » en une vente à rachat et l'assimilait à un gage immobilier ou antichrèse du droit français.

Il y a trois variétés d'actes, avait-il écrit dans ses commentaires des décrets à la suite de l'article 89 du Code annamite, répondant au mot, vente à rachat.

Dans la première on retrouve, semble-t-il, le caractère d'une vente à réméré : l'immeuble est livré contre versement de la somme convenue, par le vendeur à l'acheteur, sous la condition que dans un certain délai, trois à six ans, si cette somme est restituée, l'immeuble lui sera rendu. Aucun intérêt n'est exigé du vendeur car il est compensé largement par la jouissance des fruits et revenus de l'immeuble.

Dans la deuxième la chose se passe à peu près de la même façon, cependant, il est convenu que si l'opération qualifiée de rachat doit avoir lieu avant l'expiration du délai fixé, la somme à rembourser devra comprendre en sus du principal, les intérêts pendant le temps écoulé depuis la vente. Le versement des intérêts se justifie ici par le fait que l'acquéreur ne jouit pas entièrement de la période prévue. Mais si le rachat n'a lieu que plus tard, le prix initial seul sera restitué.

Dans la troisième, la restitution de l'immeuble doit avoir lieu à l'époque convenue sans versement d'aucune somme.

Ici la perception des fruits et revenus de l'immeuble compensent la somme prêtée et les intérêts et libère entièrement le vendeur.

L'opinion de M. Philastre nous paraît critiquable. Nous lui reprochons d'avoir assimilé le « Mai-Lai-Thuc » à l'antichrèse française. Ces deux notions sont dans la réalité bien différentes. En effet, dans l'antichrèse française le créancier ne devient pas propriétaire de l'immeuble donné en gage par le seul défaut de paiement à l'échéance stipulée. Toute clause contraire est nulle. Tandis que dans le contrat annamite, le créancier pour la même cause, devient automatiquement propriétaire du bien gagé (Ord. 20^e année de Minh-Mang) et les clauses en ce sens sont de la monnaie courante et parfaitement valables. Cette assimilation ne se justifie que par l'erreur qu'a commise l'auteur en confondant les trois contrats annamites en un seul et de là leur a donné le même nom de « Mai-Lai-Thuc ». Les trois variétés d'actes citées par M. Philastre répondent bien à trois sortes de contrats ayant des noms différents. La première variété s'appelle le « Mai-Lai-Thuc », la deuxième le « Dien-Cô » ou engagement immobilier, et la troisième est une sorte de bail dont le loyer est payé d'avance. Seules, les deux dernières peuvent être assimilées à l'antichrèse française car elles répondent assez bien à la définition de l'article 2085 du Code civil français. Cette nuance a été bien comprise par le rédacteur du décret du 21 juillet 1925 qui tout en réduisant le délai de rachat du « Mai-Lai-Thuc » à dix ans le laisse intact et ne l'assimile point à l'antichrèse.

Donc le « Mai-Lai-Thuc » n'est ni une hypothèque, ni une vente à réméré, ni une antichrèse bien qu'il présente certaines ressemblances avec ces institutions ; mais une vente, une vente spéciale affectée d'une condition de retour, puis-

que la loi annamite y attache certains effets de la vente quand elle stipule la nullité d'une seconde vente suivant un « Mai-Lai-Thuc » effectué par le vendeur, que cette seconde vente soit définitive (art. 382, Code de Lê) ou à rachat (art. 89, C. ann. Ph.) ; et la validité de la revente du bien vendu en « Mai-Lai-Thuc » par l'acquéreur à un tiers si cette revente est faite avec condition de rachat.

Formes. — Publicité.

La loi annamite n'a pas prescrit expressément de formes spéciales pour la vente avec faculté de rachat. Il semble donc que cette sorte de vente puisse être valablement constatée soit par un acte sous seing privé soit par un acte authentique. Cependant, certains auteurs ont soutenu que le « Mai-Lai-Thuc » devait être fait par acte authentique en se basant d'une part, sur l'oubli qu'a commis le rédacteur de l'article 89 du Code de Gia-Long, oubli qui consiste en la non-reproduction du premier paragraphe de l'article 91 du Code chinois des Tsing : « Quiconque vendra des terres à rachat, autrement que par contrat écrit et passé dans les formes pour être taxé par le magistrat (donc authentique) sera puni » et d'autre part, sur les Décrets I et II qui suivent l'article 89 du Code de Gia-Long lesquels supposent l'existence d'un écrit authentique et en admettent le principe en matière de vente des terres. La jurisprudence française a admis avec raison la validité de l'une ou de l'autre forme ; seulement quand la vente à rachat est faite par acte sous seing privé ; elle n'est valable qu'entre les parties (C. S. 3 et 16 décembre 1909. J. J. 1910, p. 259 et 357), elle est opposable aux tiers si elle est passée en la forme authentique (C. S. 1^{er} déc. 1892, 7 janv. 1897, 7 fév. 1901, 17 juin 1909,

28 avril 1910. J. J. 1893, p. 209 ; 1897, p. 151 ; 1901, p. 184 ; 1910, p. 261 ; 1911, p. 211).

L'acte qui constate l'engagement doit être caractérisé par l'emploi de la formule « retournant par rachat à son propriétaire » (art. 89, Déc. II, Ph.). Le délai fixé pour le dégagement doit être indiqué dans la formule « rachetable dans tant d'années ». Ce délai ne doit pas excéder trente ans (Ord. 20^e année de Minh-Mang). Si ce délai n'est pas indiqué dans l'acte, il sera considéré comme étant de trente ans (même texte).

Le « Mai-Lai-Thuc » se réalise par le remise des titres de propriété ainsi que l'acte écrit le constatant par le débiteur à son créancier.

Mais une question se pose ici à savoir si la vente avec faculté de rachat doit être inscrite au Dia-Bô ? Question obscure. La loi et la coutume annamite reste muette à son égard. Aussi certains auteurs, avec M. Mathieu, soutiennent que cette inscription est obligatoire mais elle ne confère pas au créancier la qualité de propriétaire. C'est là une erreur. Ces auteurs confondent la vente avec faculté de rachat avec le « Dien-Cô » ou engagement immobilier. Pour notre part, en l'absence d'une prescription ou d'une prohibition expresse de la loi ou de la coutume, nous croyons à une inscription facultative. Les intéressés ont l'avantage d'y recourir le plus souvent possible, car le Dia-Bô dans le droit annamite est le seul registre se rapportant à la propriété ayant une certaine force probante. Inscrire au Dia-Bô le contrat de « Mai-Lai-Thuc » c'est non seulement en procurer une preuve probatoire, mais c'est aussi assurer et au vendeur le droit de réclamer son bien à l'échéance, et à l'acheteur une jouissance paisible pendant tout le délai fixé pour le retrait.

Effets.

Le « Mai-Lai-Thuc » entraîne le transfert de la propriété de la chose au créancier. Celui-ci l'administre, en perçoit les fruits et produits, en paie l'impôt foncier comme un véritable propriétaire. Il peut même revendre le bien mais toujours avec condition de rachat.

Le délai de rachat une fois expiré et si le propriétaire offre le remboursement, il ne peut sous aucun prétexte refuser. S'il refuse de déférer à cette demande, il doit être astreint à restituer en même temps que le bien, les fruits et produits perçus depuis le jour de la demande de restitution (art. 89, 2^e al., Ph. et Ord. 20^e année de Minh-Mang). Cette disposition ne doit pas être appliquée si à l'expiration du délai le propriétaire n'est pas en mesure de dégager l'immeuble (même texte).

Le délai convenu, une fois dépassé, aucune action en restitution de l'immeuble vendu à rachat ne peut plus être autorisée de la part du vendeur à l'encontre de l'acquéreur qui sera tenu pour propriétaire définitif après avoir fait inscrire au Dia-Bô le bien en son nom. Il en sera de même après l'expiration de la trentième année si aucun délai n'a pas été prévu dans le contrat (Ord. 20^e année de Minh-Mang). M. Luro (Cours d'ad. ann., 14^e leç., p. 815) qualifie d'inique l'ordonnance de la 20^e année de Minh-Mang d'après laquelle le débiteur ne peut plus réclamer la restitution de son bien après le délai fixé dans l'acte. D'après lui, cette prescription n'est même pas suivie par la coutume qui a toujours reconnu au vendeur, même après le terme échu, la liberté de racheter son bien jusqu'à ce que la prescription de trente ans soit venue donner la propriété au détenteur, à moins qu'il n'y ait

stipulation contraire dans l'acte. En cela, nous croyons que M. Luro est dans le vrai. En pratique l'acquéreur, même si le délai de rachat est dépassé, consent toujours à rendre le bien au vendeur si celui-ci lui rembourse le prix. L'acquéreur ne perd rien dans cette restitution. L'incorporation à la terre des engrais pour augmenter son rendement, source de dépenses parfois énormes, était tout à fait inconnue dans les usages annamites de l'époque. L'acquéreur se contente de faire des frais normaux de tous les propriétaires : frais de semences, avances aux métayers des capitaux nécessaires pour l'exploitation de la rizière. Même si le bien vendu est une propriété bâtie, les frais suscités par son entretien sont largement compensés par les fruits, loyer et autres, qu'elle produit, et que l'acquéreur perçoit.

En considération de cet état de chose, la jurisprudence française a rendu plusieurs décisions dans le même sens que l'opinion de M. Luro. Le débiteur est en droit de dégager l'immeuble même après l'échéance fixée, tant que le délai de trente ans n'est pas expiré (C. S. 6 juin 1895, J. J. 1896, p. 174) ; mais s'il a été stipulé expressément dans l'acte constitutif qu'à défaut de remboursement dans le délai prévu, le créancier deviendrait propriétaire de l'immeuble, la seule échéance du terme met obstacle à l'exercice du droit précité, une telle clause étant licite et valable (C. Hanoï, 8 mai 1901 et 16 oct. 1907, J. J. 1901, p. 188, et 1907, p. 526).

L'immeuble vendu à rachat à un premier créancier ne peut plus l'être à un deuxième sous la sanction pour le propriétaire des peines prévues pour le « Vol furtif » (art. 89, 1^{er} al. Ph.) : L'immeuble restera en ce cas en la possession du premier créancier et la somme avancée par le deuxième lui sera remboursée (même texte). Bien plus, le deuxième créancier et les personnes ayant concouru à la réalisation

de l'acte frauduleux seront, si elles ont eu connaissance de la fraude, punies de mêmes peines que l'auteur principal (même texte).

Le retour du bien libre de toute charge et le rachat peut être réclamé par les héritiers du vendeur.

Le rachat ne peut être fait qu'à certaines époques de l'année : quinzième jour du troisième mois pour les rizières d'automne et au quinzième jour du neuvième mois pour celles d'été. Ces dates correspondent aux périodes de la fin des récoltes. Cette disposition a pour but de conserver la récolte à celui qui la cultive (art. 383, c. de Lê).

§ 2. — LE « DIEN-CÔ »

Le « Dien-Cô » peut se traduire en un gage immobilier ou un nantissement immobilier, car Dien : mettre en gage, donner en nantissement ; et Cô : louer, confier au soin d'autrui.

Comme le « Mai-Lai-Thuc », le « Dien-Cô » comporte la remise de l'immeuble au créancier avec la réserve de reprendre dans un certain délai ; mais il diffère du premier en ce sens qu'il ne transfère au créancier que la possession du gage alors que dans le « Mai-Lai-Thuc » le transfert porte à la fois sur la possession et sur la propriété. En cela, il constitue un moyen de crédit plus perfectionné que la vente avec faculté de rachat. En fait, l'Annamite, pour se procurer des capitaux, emploie plutôt le « Dien-Cô » que le « Mai-Lai-Thuc ».

Aspects.

Le « Dien-Cô » se présente dans la pratique sous divers aspects résultant de différentes modalités de libération du débiteur.

Tantôt le débiteur doit rembourser au créancier avant de reprendre l'immeuble donné en gage, le principal et l'intérêt. Ce cas a lieu quand il y a remboursement avant le délai fixé.

Tantôt le débiteur ne rembourse que le principal quand le remboursement a lieu à l'échéance prévue.

Tantôt il reprend son bien sans rien rembourser quand il a été ainsi convenu.

Formes.

D'après la loi annamite et la jurisprudence française, le « Dien-Cô » comme le « Mai-Lai-Thuc » peut être valablement constaté par un acte sous seing-privé ou par un acte authentique ; mais seul l'acte authentique peut le rendre opposable aux tiers. En fait, l'acte consacrant le « Dien-Cô » est toujours authentiqué par les Notables. L'acte est rédigé en double par le débiteur ; une expédition est remise au créancier, l'autre aux archives du village. L'acte est ensuite mentionné en marge du Dia-Bô en regard du nom du propriétaire de l'immeuble nanti qui reste inscrit au rôle foncier.

Effets.

Le délai de remboursement et de retrait est fixé librement par les parties ; il ne peut cependant excéder trente ans (Ord. 20^e année de Minh-Mang). Si aucun délai n'a été imparté (cas très rare) dans l'acte, chaque partie peut réclamer le remboursement ou le retrait dans les trente ans à n'importe quel moment.

Durant le délai fixé, le créancier conserve l'immeuble, l'administre en propriétaire soigneux et diligent et en perçoit les revenus.

Le créancier a sur l'immeuble un droit de préférence et un droit de rétention.

Dans le cas de non-paiement à l'échéance, le créancier ne devient pas propriétaire de l'immeuble, il peut néanmoins faire faire une expertise de l'immeuble, paie l'excédent au débiteur si la valeur excède la dette et garde l'immeuble en qualité de propriétaire après s'être fait inscrire au Dia-Bô comme tel. Le débiteur a le droit de refuser cette combinaison. Deux solutions s'offrent alors à lui : ou bien il fait désintéresser son créancier par un tiers qui devient un nouveau créancier et subroge dans les droits du premier — cas très rare autant dire inexistant puisque le premier créancier a le droit de rétention — ou bien il laisse le bien entre les mains du créancier jusqu'à ce qu'il puisse lui payer ¹. Le créancier ne peut pas provoquer la vente forcée par autorité de justice, cette institution étant inconnue du droit annamite. Aussi dans la pratique, les parties ont pris l'habitude d'insérer dans le contrat de « Dien-Cô » une clause, laquelle déclare le créancier propriétaire de l'immeuble donné en gage si le débiteur ne le désintéresse pas à l'échéance.

1. Cette situation ne peut pas durer indéfiniment. Après trente ans le détenteur devient propriétaire d'après la coutume. (Luro, *C. d'ad. ann.*, 14^e leçon, et *Pays d'Ann.*, ch. XI).

CHAPITRE V

PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ EN DROIT ANNAMITE LE DIA-BO ET SA TRANSFORMATION EN LIVRE FONCIER

§ 1. — PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ

La propriété, dans le droit annamite, se prouvait par la production des titres et pas autrement :

Le code de procédure des Trinh, promulgué en 1777 et dont M. Deloustal a donné une traduction avec commentaires dans le bulletin de l'École française d'Extrême-Orient en 1919 : L'article 18 de ce code : « Lorsque les plaideurs présenteront des plaintes et des placets introductifs d'instance au sujet d'affaires des terres et des rizières dans lesquelles ils ne présenteront aucun titre de propriété... les tribunaux compétents ne devront pas recevoir ces plaintes et placets, ni leur donner suite. » L'article 30 du chapitre premier du même code : « Il y a en procédure des principes de droit invariables. C'est ainsi qu'en matière des terres et des rizières accordées par l'État, le titre de donation fait foi ; en matière de location, les contrats de location font foi ; en matière de vente à réméré ou à titre définitif des terres et rizières des particuliers, les actes et titres de propriété font foi ; en matière de biens et richesses, les testaments font foi ».

L'inscription au Dia-Bô n'était requise, sous peines très

sévères, que pour le besoin du fisc. Seulement le Dia-Bô contenait, en ce qui concerne l'inscription des titres de propriété, une indication fort utile au point de vue juridique : le nom du propriétaire de la parcelle imposable. Et les Annamites surent utiliser à des fins civiles cette inscription lorsque les titres de propriété réguliers manquèrent complètement (par vol ou incendie, cas très fréquents). D'après la coutume, dit Luro dans son « Pays d'Annam » (p. 241, note 1), celui qui est inscrit au Dia-Bô est présumé propriétaire, l'acquéreur non inscrit est donc obligé de faire la preuve de l'achat, puisque l'ancien propriétaire encore inscrit conteste la valeur de l'acte sous seing privé.

§ 2. — « DIA-BO ». PUBLICITÉ IMMOBILIÈRE

Mais qu'est-ce que le Dia-Bô ?

Le Dia-Bô ou registre des descriptions des terres (Dia : terre ; Bô : registre) de la Cochinchine est de création récente. Il remonte à la dix-septième année de Minh-Mang (1836). Il avait été imaginé pour le recensement des terres imposables¹. Seules les terres cultivées étaient inscrites au registre foncier car elles étaient seules soumises à l'impôt ; toutes les autres étaient volontairement laissées de côté et ne venaient à l'inscription qu'au fur et à mesure de leur défrichement et de leur mise en valeur suivant des règles spéciales (voir *supra*).

En 1836, Minh-Mang dans le but d'imposer les terres cultivées de la Cochinchine envoya dans cette colonie un haut mandarin avec la charge d'entreprendre des travaux de

1. L'idée de recenser les terres afin de les imposer n'est pas nouvelle. Le premier mesurage des terres à cette fin a été effectué sous Gia-Long en 1805 ; malheureusement il ne reste rien de ce cadastre et le Dia-Bô qui s'ensuit en ce qui concerne tout au moins la Cochinchine.

mesurage et de les conduire à bien. Cet envoyé ou le « Khâm Sai » éminence du 2^e degré dans la hiérarchie mandarinale arriva à Saïgon, suivi d'une foule de mandarins de rang élevé, délégués du Ministère de l'Intérieur, appelés « mandarins cadastreurs » (allusion aux travaux qu'ils vont entreprendre). Il distribua les opérations par province à ses auxiliaires. Ceux-ci, avec le concours des autorités provinciales, procédèrent au mesurage de chaque parcelle cultivée en présence des propriétaires intéressés, des autorités communales, des chefs de cantons. Chaque commune fut chargée de dresser à ses frais un Dia-Bô en triple exemplaire contenant les résultats du mesurage des terres. Chaque expédition porta un nom différent : l'une, « Giap », fut envoyée au Grand Tribunal des Finances de Huë ; la 2^e, « At », fut livrée au « Quan-Bo » (chef de province) de chaque province, et la 3^e, « Binh », resta aux archives de la commune intéressée.

En tête du Dia-Bô vint un résumé de l'état des terres au moment où le cadastre a eu lieu, donnant la superficie totale des cultures du village, puis la superficie par catégories de cultures. Le Dia-Bô donna ensuite une énumération des terres avec l'origine de propriété, les limites, la superficie, la nature des cultures et le nom du propriétaire actuel de chaque parcelle.

Une fois classée par catégories, les terres soumises à l'impôt étaient taxées chaque année suivant les tarifs établis par le Diên-Bô ou registre de l'impôt (dont l'origine remonte, d'après M. Jobbé-Duval « La Commune annamite », au VI^e siècle de notre ère et à la dynastie des Ly), et l'impôt réclamé au propriétaire dont le nom était inscrit au Dia-Bô.

Mais des modifications ne tardèrent pas à se produire tant dans l'ordre de propriété par suite de mutations de diverses natures que dans l'ordre des superficies de par-

celles, modifications résultant des divisions, partage ou augmentations de terrains et même dans celui des catégories de classement : telle terre en nature de rizières au moment de la rédaction du Dia-Bô ayant pu devenir depuis jardin ou terrain d'habitation. Il fallait tenir compte de ces changements si l'on ne voulait pas avoir au bout de quelques années un rôle cadastral ne correspondant plus que trop vaguement à l'état du sol et de la propriété. Or le Dia-Bô de Minh-Mang devait être immuable ; comment faire dès lors pour tenir compte de ces changements ? Le législateur annamite avait pour cela établi tout un système de correction du Dia-Bô tout en laissant celui-ci intact. Il faisait consigner toutes les modifications subies par la propriété depuis la rédaction du Dia-Bô dans des cahiers dits rôles de correction qui étaient de deux sortes : rôle de « Grande correction » et rôle de « Petite correction ».

C'était au village qu'incombait la tenue de ces rôles qui étaient considérés comme des annexes du Dia-Bô parce que pour les établir on se basait essentiellement sur celui-ci.

Voici comment on procédait à leur confection :

A l'origine, au dixième mois de l'année qui suivit l'établissement du registre foncier, on établissait un « Dai-Tu-Diên-Bô » ou rôle de Grande correction d'après les données du Dia-Bô ; dans les années suivantes, conformément aux pétitions de mutations survenues dans l'année, on établissait au dixième mois des rôles de Petite correction ou « Tiêu-Tu-Dien-Bô ». Plus tard, à partir de Thieu-Tri, successeur de Minh-Mang, les rôles de Grande correction ne furent plus obligatoires qu'aux années « Ken » de recensement, c'est-à-dire tous les cinq ans. Les mutations et changements survenus dans l'intervalle au cours des

années intermédiaires, étaient relevés par les rôles de Petite correction. Donc, à partir de cette époque, à toutes les années « Ken » au dixième mois on établissait un « Dai-Tu-Dien-Bô » en s'appuyant, d'une part, sur le Dia-Bô et d'autre part, sur les mutations consacrées dans les années « Ken » précédentes, et celles à examiner et à confirmer depuis la dernière année « Ken », conformément aux mentions du « Tieu-Tu-Dien-Bô » et aux pétitions de mutations de l'année courante.

Le Dia-Bô tel que nous l'avons décrit, fut considéré à l'origine comme un recueil de renseignements nécessaires à l'Administration pour l'établissement de l'impôt foncier. Ce n'est que plus tard et d'après la coutume, qu'il constitua une présomption de propriété pour l'inscrit possesseur du sol, en vertu du principe que « Seul celui qui paie l'impôt de la terre sur laquelle il cultive, est considéré comme propriétaire ». Comme toute présomption, elle pouvait être combattue par une preuve contraire. Personne n'avait songé de faire du Dia-Bô un moyen de publicité de la propriété et des actes la concernant en vue de protéger les tiers. C'est le gouvernement colonial poussé en cela par la jurisprudence qui a fait de ce registre foncier annamite un organe de publicité.

La jurisprudence des tribunaux français depuis la conquête a toujours considéré l'inscription au Dia-Bô de Minh-Mang comme équivalente à un véritable titre de propriété, sauf, bien entendu, preuve contraire, en s'appuyant sur ce que les inscriptions opérées alors n'ont eu lieu qu'après vérifications sérieuses et sous le contrôle de la Justice de l'époque. C'est pourquoi toutes les fois que les tribunaux se sont trouvés en présence d'un extrait de ce Dia-Bô, ils n'ont pas hésité à lui reconnaître une valeur

probante, surtout qu'on ne produisait aucune preuve contraire (C. S. 2 juin 1884 ; Lasserre, p. 316 ; C. S. 9 déc. 1886 ; J. J. 90, p. 311 ; C. S., 14 nov. 1889 ; J. J. 92, p. 140 ; C. d'app. de l'Indo., 28 janvier 1916 ; Dareste 1916, 3, 181 ; Cas. Req. 13 et 18 janvier 1925 ; Dareste 1925, III, 93).

Le gouvernement colonial s'est efforcé de son côté à faire du Dia-Bô un livre foncier à publicité réelle. Il y a réussi pleinement par une réforme de 1925 après bien des tâtonnements il est vrai. Nous verrons plus loin cette transformation du Dia-Bô en livre foncier dans ses détails ; demandons-nous dès maintenant : puisque le Dia-Bô sous l'empire du droit annamite ne constituait que l'auxiliaire du fisc, et tout au plus assurait la conservation du droit de propriété de l'inscrit, par quel moyen faisait-on connaître aux tiers les actes constitutifs de droit réels en vue de les protéger ? Autrement dit, y avait-il publicité des actes concernant la propriété foncière ?

A cette question nous pouvons répondre que la publicité existait en théorie mais les procédés employés étaient défectueux en pratique.

En effet le droit écrit annamite lui-même et non la simple tradition coutumière frappait le stellionataire de peines sévères. Le législateur annamite estimait que l'escroquerie immobilière devait être réprimée au même titre que l'escroquerie pure et simple et un règlement du code annamite (art. 87 Ph.) punissait les diverses variétés de fraudes praticables en cette matière. Et pour compléter son œuvre, le même législateur avait édité certaines mesures de nature, dans sa pensée, à permettre de déjouer les tentatives des escrocs avant qu'elles n'eussent reçu leur exécution. C'est en ce sens qu'il faut interpréter, d'après M. Boudillon, l'obligation imposée par l'article 84 alinéa

final (Ph.) aux gens dispersés, qui reviennent à leur lieu d'habitation pour reprendre possession, de prévenir l'autorité de façon à ce que de nouveaux venus ne reçoivent pas en concession ces terrains qui ont été vacants pendant un temps plus ou moins long ; la disposition insérée au décret I à la suite de l'article 87 (Ph.) laquelle, prévoit que les biens destinés au culte des ancêtres et les rizières dans un but de charité ou de piété doivent être marqués par une indication gravée dans la pierre et « l'autorité prévenue ».

Telles sont les seules mesures concernant la publicité en droit annamite. Ces mesures étaient insuffisantes. D'abord parce qu'elles ne visaient que deux cas très différents quant à l'objet et quant à leur fréquence. Ensuite parce que les moyens de publicité ne pouvaient avoir qu'une efficacité limitée à la durée des agents de l'autorité qui avaient reçu l'avis et à la stabilité d'une pierre facile à déplacer.

On a soutenu cependant en se basant sur les mots de l'article 87 « l'autorité prévenue » qu'une mention devait être faite par cette autorité au Dia-Bô et peu à peu on a accredité cette opinion que le Dia-Bô était destiné à recevoir mention de tous les faits concernant les immeubles qui s'y trouvaient inscrits et à révéler ainsi, à tout moment, leur situation juridique.

C'est là une erreur. Le Dia-Bô n'est pas du tout cela en droit annamite. La preuve est que ce Dia-Bô devait demeurer immuable et les changements qui allaient se produire par la suite dans l'état de propriété devaient trouver place sur les rôles de correction. Qu'on pût considérer les rôles de correction annexes du Dia-Bô comme un moyen de publicité pour les droits réels acquis ou aliénés,

le procédé eût été encore bien défectueux, puisque la formalité n'eût été remplie qu'avec un retard, parfois considérable et pouvant atteindre onze mois et plus. Maintenant si l'on a pu trouver des inscriptions au Dia-Bô des actes concernant la propriété, ces inscriptions résultaient de la coutume, dans l'unique but d'assurer la conservation des droits des parties intéressées et non d'assurer la publicité au regard des tiers, puisque le Dia-Bô fut considéré avant tout comme un instrument destiné à éclairer le fisc.

En résumé, en considérant que les tiers ne pouvaient connaître les droits réels grevant la propriété foncière qu'en recourant aux avis reçus dans certains cas des autorités ou aux inscriptions gravées sur les bornes de pierres, la publicité en matière immobilière n'existait pas en droit annamite.

§ 3. — TRANSFORMATION DU DIA-BO EN LIVRE FONCIER.

Le gouvernement français hérita du Dia-Bô de Minh-Mang qu'il a pris soin, comme nous l'avons dit, de perfectionner.

Lors de la prise en possession de la Cochinchine, la France a entendu laissé aux indigènes leurs lois et coutumes en ce qui concerne la propriété foncière (arr. du 20 fév. 1862, art. 27). Cependant on se rendait compte de l'inconvénient, multiple et grave, à laisser l'administration se désintéresser totalement des transactions et accords intervenus entre les détenteurs indigènes des parcelles du territoire annexé. Il était à craindre que des personnes influentes ne profitassent de l'absence de contrôle, pour spolier les cultivateurs sans défense, pour créer, sur le terrain inculte, des domaines privés.

Pour parer à ces dangers, plusieurs procédés ont été employés, procédés conduisant d'une façon plus ou moins directe à la transformation du Dia-Bô en un livre foncier à publicité réelle.

Le premier procédé employé fut l'arrêté du Contre-Amiral Gouverneur du 16 mars 1863 (*Bul. ad. de la Coch.*, p. 333). Ce texte, après avoir posé la règle que « le Gouvernement français reconnaissait comme valables tous les titres de propriété faits ou à faire entre indigènes, pourvu que toutes les garanties exigées par la loi et coutumes annamites fussent observées », offrait, « pour donner plus de garantie aux indigènes » d'échanger les titres annamites contre des titres français. Seulement la procédure de l'échange des titres étant très compliquée et onéreuse la rendait inefficace. En effet, les titres à transformer accompagnés d'un certificat dressé par les maires et notables de village visé par le chef de canton et le « Huyên » (délégué de l'administration française dans une circonscription administrative de la Cochinchine) devaient être remis au « Quan-Bô » (chef de province, administrateur actuellement), qui les vérifiait, établissait les nouveaux titres en caractères chinois et les transmettait à l'Enregistrement du Directeur des affaires civiles ; ce fonctionnaire retournait ensuite les pièces enregistrées au « Quan-Bô » qui les remettait aux parties contre versement d'une taxe de 2 p. 100 liquidée sur la valeur des biens dont la propriété se trouvait confirmée.

Cet échange des titres, onéreux et incommode, fut arrêté par une circulaire du Directeur de l'Intérieur du 6 février 1874. En même temps on avait essayé d'organiser la publicité des actes indigènes en empruntant le procédé de la transcription sur un registre officiel.

Une décision du Contre-Amiral du 28 janvier 1865 avait imposé aux indigènes l'obligation de faire enregistrer leurs transactions ; un autre arrêté du 6 avril 1871 établissait une double formalité : transcription et enregistrement.

Les actes translatifs de propriété devaient être transcrits littéralement et « in extenso » sur un registre spécial déposé aux archives de l'Inspection ; la dite transcription était, après lecture faite aux parties, signée par elles et par le lettré inscripteur. Une traduction sommaire faite en marge du registre devait accompagner la transcription. Une fois transcrits, ces actes étaient enregistrés sur un second registre spécial déposé également aux archives de l'Inspection ; la formalité consistait alors en une analyse des dispositions essentielles des contrats avec rappel de la transcription effectuée, mention de la date de la formalité et indication des droits perçus. Cette double formalité donnait lieu, en effet, à la perception d'une taxe proportionnelle de 2 p. 100 calculée sur la valeur de l'objet de la convention.

Le résultat de ces décisions n'était pas non plus satisfaisant. On ne conçoit pas l'utilité de ce luxe d'écriture sinon pour percevoir des impôts supplémentaires, car les registres ne font pas l'objet de consultation des tiers ; d'où pas de publicité.

Quelques jours après, grâce aux travaux des chercheurs infatigables : Luro, Philastre et d'autres qui ont fourni des éléments nécessaires pour tenter une restauration des institutions annamites un moment menacées par les événements¹ ; on avait décidé de procéder à une revision des

1. Au début de la conquête les anciens « Quan-Bô » ou Bo-Chanh » fidèles à la Cour de Hué avaient quitté la Cochinchine délaissant ainsi l'administration des provinces ; la plupart des archives ayant été éparpillées, détruites ou perdues, les autorités françaises étaient réduites à s'en remettre aux lettrés pour la reconstitution des anciens « Dia-Bô ».

registres d'impôt foncier des villages en tenant compte des règles jadis observées par les autorités indigènes.

Ce fut l'œuvre de l'arrêté du 20 mai 1871 concernant la rédaction des cahiers de description des propriétés dans les villages ; on devait se servir de base à l'établissement, pour chaque agglomération, d'un « cahier de description des champs » (art. 4) auquel l'usage conservait le nom de « Dia-Bô », rédigé dans la forme imposée par Minh-Mang dans sa dix-septième année (art. 5). Chaque cahier devait être dressé en deux exemplaires destinés l'un aux archives de la province, l'autre à celles des villages (art. 9). Il semble cependant que, contrairement à ce qui avait lieu pour le Dia-Bô, le cahier de description des champs devait être refait tous les cinq ans (art. 2, 3 et 4 combinés), le dernier établi servant de base pour la confection des rôles d'impôt durant la période quinquennale suivante (art. 9).

Un progrès sensible fut réalisé cette fois-ci : le projet de cahier préparé par le village visé par le chef de canton et soumis à la vérification de l'Inspecteur de la province, allait désormais contenir la déclaration de toutes les parcelles comprises dans le territoire de la commune, c'est-à-dire que le nouveau Dia-Bô contiendrait mention, non seulement des terres cultivées, mais aussi des terres non défrichées, inoccupées, abandonnées. (Le Dia-Bô de Minh-Mang, il est vrai, énumérait des terres incultes et leurs limites, mais sans indiquer la contenance, car le rôle des « mandarins cadastrés » était de mesurer les terres pouvant rapporter quelque chose au fisc.)

Ce système, bien que mieux combiné, ne tarda pas à présenter dans la pratique les plus graves inconvénients : les notables ayant charge d'opérer sous leur responsabilité

personnelle la transcription des mutations sur la production des titres justificatifs qu'ils étaient tenus d'exiger, ne se faisaient pas toujours scrupule de se plier complaisamment aux manœuvres dolosives des particuliers, usant en cela du droit d'appréciation qui leur était conféré, droit qui parfois même n'était pas du tout en rapport avec leur compétence, quand leur bonne foi et leur intégrité étaient intactes. Les abus subsistaient.

Aussi ces prescriptions ne furent pas appliquées d'une façon régulière ; la preuve en est que quinze ans plus tard le gouvernement colonial se préoccupait à nouveau d'une réfection du Dia-Bô.

L'exécution de ce travail gigantesque se trouva prescrite par une circulaire du Directeur de l'Intérieur du 27 novembre 1885, qui présenta cette particularité remarquable, à savoir, que tout en formulant avec une grande exactitude les règles observées par l'administration annamite pour la tenue des registres des terres et la confection périodiques des rôles de « Grande et Petite Correction », son auteur s'obstina à voir dans le Dia-Bô non pas ce qu'il était réellement : une matrice cadastrale, mais un véritable livre foncier destiné à la constatation de la propriété et des droits réels immobiliers ; aussi décida-t-il qu'il y serait à l'avenir fait immédiatement mention des mutations qui, sous le régime antérieur, n'apparaissaient qu'aux rôles de correction, mais qui, désormais, devraient être inscrites au fur et à mesure de l'enregistrement des actes qu'il constate.

Cette circulaire était particulièrement intéressante parce qu'elle transformait le Dia-Bô, ancienne matrice cadastrale, en un rudiment de livre foncier. D'après cette circulaire, la minute des registres était établie par les Notables des villages sur des feuilles volantes dans laquelle

ces Notables devaient indiquer, autant que possible, d'après les documents à leur disposition et aussi en utilisant la preuve testimoniale, l'origine de la propriété de chaque parcelle existante. Le sol approprié devait, du reste, seul figurer dans le nouveau Dia-Bô ; donc, étaient exclus les terrains domaniaux ou abandonnés. Les minutes étaient contrôlées et vérifiées à l'Inspection au moyen « des Registres de transaction » (enregistrement des actes indigènes) « d'autorisation de culture et de concession » ; les anciens Dia-Bô, là où ils existaient et généralement tous les documents authentiques devaient être utilisés pour la vérification. Une fois vérifiée, la minute était remise au village qui établissait une expédition définitive destinée à l'Inspection.

« Ce travail une fois fait, écrivait le rédacteur de la circulaire, nous posséderons un véritable état civil de la propriété qui n'aura plus besoin pour devenir tout à fait conforme à la réalité des faits, que d'être tenu régulièrement et soigneusement au courant.... En conséquence, j'ai décidé que, dans les nouveaux Dia-Bô, les mutations seraient faites sur les registres de l'Inspection au fur et à mesure de l'enregistrement donné aux actes. »

La minute conservée par les Notables devait être également tenue à jour, mais l'inscription des mentions à y faire figurer était subordonnée, soit à la présentation par les intéressés eux-mêmes de l'acte dûment enregistré portant mutation, soit à la constatation du défaut de concordance du cahier du village et du registre de l'Inspection, lors d'une comparaison annuelle qui était également prévue.

L'intention de la circulaire de 1885 est d'astreindre les indigènes à l'observation de l'arrêté du 6 avril 1718 concernant l'enregistrement des transactions.

Enfin, après avoir rappelé une fois encore que le cahier des descriptions des champs, le nouveau Dia-Bô, n'a aucun caractère fiscal, la circulaire se terminait :

« Ce mode de faire était suivi sous la domination annamite qui avait le « Dia-Bô », le « Dai-Tu-Diên-Bô » et le « Tieu-Tu-Diên-Bô ». Nous devons revenir à ces pratiques, non dans le dessein de restaurer ou conserver les usages de l'Ancien Régime, mais parce qu'elles sont conformes à la nature des choses ».

Donc à partir de 1885, en théorie, le registre foncier fut créé en Cochinchine. Certes, ce système de publicité était encore restreint puisque seuls pouvaient être mentionnés au nouveau Dia-Bô les actes tenus pour authentiques ¹, et que d'autre part, il n'était pas question de la communication possible au public des enseignements consignés sur le Dia-Bô ; mais il ne constituait pas moins un grand pas en avant vers un système foncier se basant sur la publicité réelle, réalisée effectivement plus tard, en 1925.

Signalons que cette circulaire ne prévoyait pas qui pourrait assumer la charge du nouveau Dia-Bô, ni comment traiter les occupants incapables de justifier de leurs droits par la présentation des titres en règles.

Ces lacunes ont été comblées par deux arrêtés ultérieurs :

Arrêté du 24 mars 1887 : organisant un service de contrôle d'impôt foncier décida que « dans chaque arrondissement des géomètres seraient chargés de ce contrôle (art. 2) et auraient à assurer notamment la conservation des Dia-Bô et la transcription des mutations (art. 3) ».

1. Les mutations ne pouvaient être opérées qu'au vu d'actes enregistrés et que les actes authentiques étaient seuls admis à la formalité de l'Enregistrement.

Arrêté du 39 juillet 1887 relatif aux demandes d'inscription au Dia-Bô, disposa que « les demandes de cette nature, présentées par les détenteurs de terrains domaniaux non munis de titre, seraient admises de préférence aux demandes de concession ou de mise en vente de ces mêmes terrains à condition, toutefois, d'être formulées dans la période à courir du 1^{er} août au 31 décembre 1887 (art. 1^{er}) ; que les réclamations soulevées par ces demandes seraient à leur tour acceptées jusqu'à la date du 1^{er} janvier 1888 (art. 2) ; qu'enfin l'inscription faite, dans ces conditions, après la date du 1^{er} juillet 1888, vaudra titre de propriété (art. 3) ».

Malgré ces adjonctions, la refonte du Dia-Bô n'a pas été menée à bonne fin, car on considérait ce travail gigantesque comme une affaire administrative. La preuve : un arrêté du Lieutenant-Gouverneur de la Cochinchine du 6 mars 1891 venait accentuer encore ce caractère en investissant chaque administrateur des fonctions de Conservateur de la propriété foncière dans son arrondissement.

Cet arrêté ordonnait, après une « revision des contrôles de la propriété » portant « tant sur les inscriptions elles-mêmes que sur la classification à donner aux différentes propriétés », l'établissement d'un nouveau registre foncier pour chaque village ; ce registre devait contenir, outre les indications anciennement prévues, une mention sommaire de toutes les charges affectant la propriété (art. 2) ; il devait être dressé en double exemplaire, l'original demeurant aux mains de l'administrateur-conservateur, la copie allant aux archives du village (même article).

Un délai était accordé aux revendiquants possibles pour leur permettre de faire connaître leurs prétentions, à défaut d'accord entre propriétaires et revendiquants, les

tribunaux avaient à se prononcer sur leurs conclusions respectives et le jugement à intervenir devait servir de base à l'inscription (art. 4).

Les mutations subséquentes ne pouvaient être faites que par l'administrateur-conservateur en vertu d'actes authentiques dont il conservait la copie (art. 6). Ce fonctionnaire était tenu d'aviser immédiatement les villages des mutations opérées par ses soins pour leur permettre d'établir la concordance de la copie du livre foncier avec l'original (art. 6).

La communication des renseignements portés aux nouveaux registres était autorisée, mais seulement en faveur des propriétaires ; moyennant finances ils pouvaient obtenir la délivrance d'extrait certifiés.

Le système de 1891 a été fort critiqué :

1^o Le Dia-Bô institué par l'arrêté de 1891 était incomplet en ce sens qu'il ne s'occupait que du sol et non de la propriété bâtie.

2^o Il était encore incomplet parce que tous les droits affectant la propriété n'y étaient pas inscrits. La jurisprudence ne jugeait pas nécessaire l'inscription des baux indigènes quelle qu'en fût la durée, ni celle des usufruits (dispense d'inscription au « Dia-Bô » l'usufruit légal de la veuve annamite : C. d'appel de Saïgon, 2^e chambre, 21 avril 1927 ; Dareste 1928, III^e part., p. 15 ; et les baux indigènes : C. d'app. Saïgon, 28 janv. 1916 ; Daresre 1917, III^e part., p. 200).

3^o La force probante des inscriptions au Dia-Bô n'était déterminée par aucun texte, de telle sorte que la jurisprudence ne leur accordait que la valeur de simple présomption.

4^o L'arrêté de 1891 n'ayant pas indiqué de façon claire et

suffisante comment devraient se faire les inscriptions sur le Dia-Bô, l'administration avait jugé alors qu'il appartenait aux administrateurs-conservateurs d'y procéder d'office, selon des procédés qui entraînaient divers inconvénients.

Voici comment les inscriptions des charges réelles étaient faites en pratique au Dia-Bô.

Dès avant la transformation du Dia-Bô en livre foncier et pour assurer la perception exacte de l'impôt par une mise à jour constante des tableaux indicatifs du cadastre, il avait été enjoint aux receveurs de l'Enregistrement de fournir chaque trimestre au service intéressé le relevé des actes translatifs de propriété formalisé par leurs soins (ordres de service et circulaires du chef du service de l'Enregistrement des 20 mars 1873, 4 juin et 9 juillet 1876, 4 mars 1887). Mais la réforme de 1891 accomplie, on admit tout naturellement, en raison des rapports étroits existant entre les plans cadastraux et les Dia-Bô, que ces relevés devaient servir à la mise à jour des Dia-Bô eux-mêmes et l'on décida à un moment donné de substituer aux états trimestriels des extraits en double exemplaire dressés pour chaque acte au moment de l'enregistrement et envoyés tous les cinq jours aux administrateurs et au chef de Service de Cadastre (circulaire du Chef de Service de l'Enregistrement du 22 janvier 1908). Dès réception de ces extraits, l'administrateur-conservateur procédait d'office à leur inscription au Dia-Bô (art. 4, al. final de l'arrêté de 1891 : « des mentions faites d'office et sans l'intervention des parties. »)

Ce procédé était peu heureux car les renseignements sur les registres fonciers d'ordre administratif, bien que jouissant de la foi publique, résultaient des mentions faites sur le vu de simples extraits d'actes dont le conservateur n'était pas en mesure de contrôler la valeur. Malgré cela il a été

consacré législativement par un arrêté du 15 novembre 1911, lequel disposa que « les mentions à faire sur le Dia-Bô revêtent dans tous les cas le caractère de formalités faites d'office par l'administration compétente ».

5° L'arrêté de 1891 avait le tort de vouloir refaire tous les Dia-Bô de la Cochinchine, travail somme toute gigantesque, en une seule année.

Mais cette prescription était dépourvue de sanctions. Il en résulta que dans certaines provinces, on procédait de suite à la révision des Dia-Bô ; dans d'autres, on s'en tenait à mettre à jour les registres de descriptions des champs de la circulaire de 1885.

6° L'attribution de la tenue des registres à l'administrateur des provinces était une mesure peu heureuse. L'administrateur surchargé de travail ne pouvait tout voir. Il confiait la tenue des registres à un lettré inscripteur indigène. Or, celui-ci, soit par cupidité, soit par ignorance, pouvait très bien faire des inscriptions qui n'étaient pas conformes à la réalité, au grand détriment des parties intéressées et surtout des particuliers qui avaient à consulter le Dia-Bô pour leurs affaires personnelles.

L'arrêté de 1981 a été retouché par un arrêté du 18 février 1921 (R. Dareste 1922, p. 566, J. O. I., 2 mars 1921) que nous reproduisons textuellement ici, car il est encore en vigueur à l'heure actuelle dans les provinces non pourvues d'un Bureau de Conservation de la propriété foncière conformément au Décret du 21 juillet 1925 par suite de l'inachèvement du cadastre.

ARTICLE PREMIER. — Les administrateurs chefs de provinces sont investis dans leurs circonscriptions des fonctions de conservateur de la propriété indigène.

ART. 2. — Les formalités destinées à assurer en Cochin-

chine la conservation de la propriété foncière indigène et la publicité des actes et jugements constitutifs, translatifs, résolutifs ou récongnitifs de droits réels sur les imuebles possédés par les indigènes sont les suivantes :

ART. 3. — Tous actes translatifs, constitutifs, résolutifs ou récongnitifs de droits réels ainsi que les instruments juridiques créant ou constatant la naissance ou l'extinction des mêmes droits devront être, par les soins des Administrateurs-Conservateurs de la propriété foncière, mentionnés sur le Dia-Bô en regard de chaque parcelle ; objet de la transaction, au fur et à mesure de leur réception ¹.

ART. 4. — Cette mention comportera :

1. Cet article a été clarifié et complété par une circulaire du 8 juillet 1931 (*B. ad.*, p. 2021) ; dans les provinces non encore soumises au régime du 21 juillet 1925, le Dia-Bô existe. On doit y mentionner :

1° Les contrats translatifs de propriété : vente définitive, vente à réméré, échange, société (quand l'un des associés effectue en nature un apport d'immeuble) ; ameublement (quand les époux font entrer en communauté les immeubles) ; cession de droits successifs, dation en paiement (quand un débiteur cède un immeuble au lieu de payer).

2° Les jugements :

— Constatant l'existence d'une convention verbale translatrice de propriété ;

— Prononçant une adjudication ;

— Reconnaissant un droit de propriété acquis par prescription ;

— Emportant hypothèque judiciaire ;

— Prononçant résolution, nullité ou rescision d'un acte inscrit.

3° Les contrats constitutifs de droits réels : servitude, usufruit, antichrèse, droits d'usage ou d'habitation.

4° Les hypothèques légales ou conventionnelles.

5° Tous les droits susceptibles d'hypothèque ; emphytéose.

6° Les donations, dispositions testamentaires.

7° Les partages.

8° Les nantissements au profit des Syndicats agricoles, vente avec faculté de rachat du droit annamite équivalant à nantissement.

9° Les « Huong-Hoa » et tous les droits réels de la coutume annamite (Cong-Dien, Cong-Tho, Bon-Thôn-Dien, Bon-Thôn-Tho). Ne seront pas inscrits au Dia-Bô les transactions (actes déclaratifs), les confirmations d'actes annulables, les actes abdicatifs (renonciation à une succession avant toute acceptation), les voies de procédure civile (saisie-immobilière, dénonciation de saisie) les actes d'administration (bail, colonnage partiaire).

- 1^o Les noms et prénoms des parties à l'acte ;
- 2^o La date et la nature du titre ;
- 3^o Le montant du prix ou de la créance exprimé dans le titre ;
- 4^o La date du dépôt de l'acte ;
- 5^o La superficie indiquée dans l'acte.

ART. 5. — Lorsque l'Administrateur-Chef de province sera appelé à enregistrer les actes ci-dessus spécifiés dans les provinces où il n'existe pas de Receveur de l'Enregistrement par application de l'article 4 de l'arrêté du 16 avril 1916, le double original déposé en exécution de l'article 8 du dit arrêté sera, par ses soins, classé aux archives de la conservation de la propriété foncière de sa province après mention de la mutation au Dia-Bô ; si l'immeuble est situé dans sa circonscription, il fera parvenir d'urgence le double à l'administrateur-conservateur de la propriété foncière compétent qui lui en donnera décharge, pour mention à son Dia-Bô et classement en double à ses archives.

ART. 6. — Si l'acte est présenté pour la formalité de l'Enregistrement à un Receveur de l'Enregistrement, celui-ci sera tenu d'adresser à la fin de chaque journée à l'administrateur-conservateur compétent, qui lui en donnera décharge, un exemplaire de l'original mentionné ci-dessus. Le conservateur fera mention aussitôt de la mutation au Dia-Bô et classera cet original à ses archives.

ART. 7. — Si l'acte est relatif à plusieurs immeubles situés dans des provinces différentes, l'administrateur faisant office de receveur de l'Enregistrement ou le receveur de l'Enregistrement fera parvenir le double à l'administrateur-chef de province où se trouve l'immeuble le plus important, et adressera aux chefs des autres provinces une copie conforme des dits actes pour mention au Dia-Bô et

classement du double ou de la copie aux archives de la Conservation.

ART. 8. — La partie intéressée pourra elle-même, mais seulement après son enregistrement, présenter directement au Conservateur de la propriété foncière compétent l'original de l'acte constitutif, translatif, résolutif ou récognitif de la propriété portant la mention de l'enregistrement sur le vu duquel le dit conservateur sera tenu d'opérer au Dia-Bô, mention de la transaction si cette mention n'a déjà été faite, sauf à attendre ou à réclamer au besoin le double déposé entre les mains du receveur de l'Enregistrement en vertu de l'article 8 de l'arrêté du 16 avril 1916 sur la copie visée à l'article 7 du présent arrêté.

ART. 9. — Les conservateurs de la propriété foncière ne seront tenus de mentionner au Dia-Bô que les actes dans lesquels les parcelles seront indiquées d'une manière précise et détaillée avec leurs numéros de parcelles. Il leur sera fourni la liste des parcelles affectées par l'acte toutes les fois que celui-ci grève des généralités, des universalités des biens qui n'y sont pas désignés individuellement.

ART. 10. — Tous les jugements et arrêts portant mutation, constitution, résolution ou reconnaissance de droits réels sur les immeubles appartenant à des indigènes seront également mentionnés au Dia-Bô de la province de la situation des immeubles.

ART. 11. — Seront observés à l'égard des dits jugements et arrêts, les dispositions de l'article 9 ci-dessus.

ART. 12. — La mention au Dia-Bô sera faite sur la présentation par la partie intéressée au Conservateur du lieu de la situation de chaque immeuble, de la grosse ou d'une expédition en dûe forme de l'arrêt ou du jugement.

ART. 13. — Néanmoins le Receveur de l'Enregistrement

auquel sera présenté pour l'Enregistrement un arrêt ou jugement mutatif, translatif, résolutif ou récognitif de droits réels sur les immeubles des indigènes devra, dans un délai d'un mois à partir du jour de l'Enregistrement du jugement ou de l'arrêt, adresser à l'Administrateur-Conservateur compétent une copie sur papier libre de l'Enregistrement, copie sur le vu de laquelle le Conservateur fera mention au Dia-Bô si ce n'est déjà fait. La copie sera classée aux archives du Bureau de la Conservation.

ART. 14. — Les formalités relatives aux mentions à inscrire au Dia-Bô seront effectuées moyennant le paiement d'un droit d'une piastre par mention, quelle que soit la nature de l'acte à mentionner.

ART. 15. — Il sera délivré à tous ceux qui le requièrent, des extraits du Dia-Bô concernant les parcelles qui seront déterminées et précisées dans la requête, moyennant le prix d'une piastre par parcelle ne dépassant pas 100 hectares ; au-dessus de ce nombre d'hectares, le prix de l'extrait sera augmenté de 50 cents par 100 hectares ou fraction de 100 hectares ¹.

ART. 16. — En cas de perte d'un titre autre que la grosse

1. Cet article a été complété par l'arrêté du 12 juillet 1937 (*B. ad.*, p. 1791). Après avoir reproduit l'article 15, cet arrêté ajoute : « Les requérants pourront toutefois obtenir la délivrance de certificat relatant simplement les inscriptions de nantissements, d'hypothèques ou de tous autres droits réels, mentionnés depuis une date fixée et s'appliquant à des parcelles déterminées, à condition qu'ils produisent à l'appui de leur demande, des extraits du « Dia-Bo » délivrés depuis un temps qui ne doit pas être supérieur à vingt ans ». « Il sera perçu à l'occasion de la délivrance de ces certificats un droit fixe d'une piastre quel que soit le nombre de parcelles pour lesquelles les renseignements auront été requis si le certificat est négatif. Si le certificat relate des inscriptions, il sera perçu autant de fois 0,50 (avec minimum de 1 piastre) qu'il y aura de parcelles grevées par de nouvelles inscriptions, mentionnées postérieurement à la date à laquelle les extraits de Dia-Bô avaient été délivrés ».

d'un jugement, d'un arrêt ou l'expédition d'un acte authentique passé devant un notaire français, auxquels cas l'intéressé pourra se pourvoir ainsi que de droit pour le remplacement de son titre, la partie pourra obtenir du Conservateur une copie conforme du double ou de la copie classée au Bureau de la Conservation de la propriété foncière. Mention sera faite sur le double ou la copie déposée et de la délivrance de la copie conforme et du nom de la personne à laquelle aura été remise cette copie qui portera en outre la mention suivante signée du Conservateur « Copie conforme du double (ou de la copie) déposé au Bureau de la Conservation de la propriété foncière de la province de, délivrée sur sa demande à (le nom de la partie) pour valoir titre à la place de l'original déclaré perdu ».

ART. 17. — Il sera perçu par l'Administrateur-Conservateur un droit de 2 piastres pour le premier rôle de copie collationnée des actes mentionnés, le rôle étant de deux pages contenant chacune 25 lignes à la page et 18 syllabes à la ligne. Les rôles suivants seront comptés à raison d'une piastre et pour le dernier rôle non complet à raison de 4 cents la ligne ; le minimum de perception pour une copie sera de 2 piastres. Si l'original ou la copie déposé au Bureau de la Conservation est en caractère chinois, la copie sera également délivrée en caractère chinois et donnera lieu à un droit de 2 centièmes de piastre par caractère reproduit sans que ce droit puisse être inférieur à 2 piastres.

ART. 18. — L'Administrateur-Conservateur sera tenu de délivrer également à tous ceux qui le requièrent outre les extraits prévus à l'article 15, des copies complètes, certifiées conformes et collationnées des doubles ou copies dont ils sont dépositaires en vertu des dispositions du présent arrêté ; il sera fait mention sur le double ou sur la copie de

cette délivrance et de sa date et du nom de la personne à laquelle aura été délivré la copie qui portera elle-même la mention : « copie délivrée à sur sa demande, pour valoir à titre de simple renseignement. »

ART. 19¹. — La délivrance de cette copie donnera lieu à la perception d'un droit de 3 piastres pour le premier rôle ; de 2 piastres pour les rôles suivants et pour le dernier rôle non complet d'un droit fixé à 8 cents la ligne. Les copies des actes en caractères chinois donneront lieu à la perception d'un droit de 3 cents par caractère sans que ce droit puisse être inférieur à 3 piastres.

ART. 20. — Il sera fait recette des sommes perçues en vertu des articles 14 à 19 en la forme ordinaire au profit du budget local de la Cochinchine.

ART. 21. — Toutes dispositions antérieures relatives à la conservation de la propriété indigène sont et demeurent abrogées.

Que faut-il penser du nouveau système foncier de 1921 ?

L'arrêté du 18 février 1921 comporte une lacune regrettable : il est muet sur les procédés de confection du Dia-Bô que réglementait le texte de 1891.

La grande préoccupation de l'arrêté de 1921 est visiblement la réglementation des inscriptions d'actes au Dia-Bô. D'une façon catégorique, l'article 3 prescrit l'inscription en regard de chaque parcelle de « tous les actes translatifs, constitutifs, résolutifs ou recognitifs de droits réels ainsi

1. Cet article est complété par l'arrêté du 22 septembre 1926 (R. Darest, 1927, p. 692 : « Toutefois la délivrance par l'administrateur-conservateur d'extraits du Dia-Bô ou copie des pièces diverses en vue de prêts demandés aux Caisses de Crédit agricole indigène donneront lieu à la perception des droits réduits au 1/5^e d'une piastre avec minimum de perception d'une piastre par catégories d'actes. La réduction sera appliquée sur la vue d'une attestation du Président de la Caisse de Crédit agricole certifiant la destination des pièces ».

que tous instruments juridiques créant ou constatant la naissance ou l'extinction des mêmes droits ». Mais dans une large mesure, c'est le système de l'inscription d'office qui est conservé, et le texte de 1921 ne fait que répéter en somme, ce qu'avaient dit sur ce point ceux de 1911 et de 1913 après de nombreuses circulaires. Lorsque l'Enregistrement des actes se fait, par application de l'arrêté du 16 avril 1916, entre les mains de l'Administrateur, c'est-à-dire quand il n'existe pas de receveur de l'Enregistrement dans la province, c'est à l'Administrateur, qui est en même temps le Conservateur de la propriété indigène, de mentionner au Dia-Bô les actes sur le vu des doubles originaux de ceux-ci, certifiés conformément à la législation indigène; si, du moins, l'immeuble intéressé est situé dans sa province, au cas contraire, il doit faire parvenir d'urgence les doubles originaux à l'Administrateur-Conservateur compétent. Celui-ci mentionne les actes à son Dia-Bô et classe les doubles en ses archives. Si l'acte est présenté pour l'Enregistrement à un Receveur de l'Enregistrement, celui-ci est tenu d'adresser à la fin de la journée un exemplaire de l'original de l'acte à l'Administrateur-Conservateur intéressé pour mention au Dia-Bô. Mais s'il se trouve que l'acte est relatif à plusieurs immeubles situés en différentes provinces, le Receveur doit adresser le double de l'acte, c'est la même règle que l'arrêté du 27 novembre 1913, à l'Administrateur de la province où se trouvent les immeubles les plus importants et une copie conforme de l'acte aux autres administrateurs-conservateurs intéressés. C'est la consécration la plus complète du procédé d'inscription d'office usé jusqu'alors. Sans doute, l'article 8 de l'arrêté de 1921 autorise-t-il les parties elles-mêmes à présenter au Conservateur de la propriété foncière compétent les actes dont la mention

doit être faite au Dia-Bô, mais il les y autorise sans aucune obligation (partie intéressée pourra) et de plus cette facilité ne leur est donnée qu'après enregistrement des dits actes. Or, quand l'Enregistrement se fait chez un Receveur de l'Enregistrement, celui-ci doit envoyer le jour même le double ou la copie de l'acte aux administrateurs-conservateurs intéressés. Si donc les parties laissent s'écouler quelques quarante-huit heures entre l'Enregistrement et sa présentation au Conservateur de la propriété, la mention en sera déjà faite au Dia-Bô et il est hors de doute qu'en présence de l'inutilité de leurs démarches parfois coûteuses (déplacements), que la loi ne rend pas obligatoires, les particuliers auront vite fait d'oublier la faculté qui leur est accordée de requérir une inscription que l'Administrateur se charge par ailleurs de faire pour leur compte ; cela d'autant plus, qu'en cas d'omission, ils ne sauraient évidemment être jugés responsables de leur défaut d'intervention.

Pour ce qui concerne les jugements, c'est aux parties d'en requérir l'inscription en présentant au Conservateur la grosse ou l'expédition de l'arrêt ou du jugement. Mais il demeure obligatoire pour les Receveurs de l'Enregistrement auxquels les jugements intéressants des immeubles indigènes sont présentés à fin d'enregistrement, d'adresser dans le délai d'un mois aux conservateurs de la propriété, copie sur papier libre de ces décisions « copie sur le vu de laquelle le conservateur fera mention de la mutation au Dia-Bô si ce n'est déjà fait ».

En résumé, l'arrêté de 1921, en ce qui concerne l'inscription des actes au Dia-Bô, n'améliore rien de ce qui existait avant lui. Les mutations sont faites le plus souvent d'office et en tous cas, l'initiative des parties n'est considérée que comme tout à fait subsidiaire. Certains actes en matière

française (hypothèque légale ou conventionnelle) sont bien portés au Dia-Bô, mais toujours selon ce procédé faux dans son principe, des communications administratives et l'opposabilité de ces actes continue à être absolument indépendante de leur inscription ou de leur non-inscription au Dia-Bô, cette dernière étant toujours possible, même par l'application de la loi (art. 9, arrêté 1921).

Toutefois, pour être juste, nous devons reconnaître que l'arrêté de 1921, en ce qui concerne le nombre d'actes à inscrire au Dia-Bô, constitue un progrès sensible sur ces devanciers. Il tend à assurer une publicité plus large des droits réels et des charges affectant la propriété. Il fait, d'une simple matrice cadastrale qu'était le Dia-Bô de Minh-Mang, un livre foncier assez complet et qui constitue en Cochinchine une source de renseignements précieux pour l'établissement du nouveau régime de 1925.

Remarquons que la réforme foncière en Cochinchine consiste non seulement dans le perfectionnement du Dia-Bô qui contient en soi le germe d'un système de publicité logique et rationnel, parce que se basant sur les droits réels, mais aussi dans la suppression de la dualité des régimes fonciers existant dans le pays, dualité qui ne saurait permettre au Dia-Bô, même extrêmement perfectionné, d'être un livre foncier complet.

SECTION II

DE LA POLITIQUE FRANÇAISE DE LA CONCESSION DOMANIALE EN COCHINCHINE

Nous avons vu précédemment que la terre cochinchinoise, d'après la législation annamite, était concédée gratuitement aux particuliers ou collectivité moyennant paiement de l'impôt et la mise en valeur.

Cette politique a subi sous le Gouvernement français maintes modifications.

Au début de la conquête, pour aliéner des terrains urbains de Saïgon, on opta d'abord pour la vente par lots et aux enchères publiques (arr. du 20 février 1862), ou de gré à gré (arrêté du 17 juin 1862), puis pour la vente à prix fixe ou pour la location avec promesse de vente (arrêté du 25 février 1864), enfin on revint au système de vente aux enchères publiques de 1862 (arrêté du 29 décembre 1871).

Pour l'aliénation des terrains ruraux, on préconisa la vente à prix fixe (arrêté du 30 mars 1864), à 10 francs l'hectare au minimum ; cependant les concessions gratuites restèrent possibles pour récompenser certains serviteurs dévoués. L'arrêté du 29 décembre 1871 vint ensuite poser le même principe, mais en fait les Administrateurs violèrent fort heureusement ces arrêtés en consentant des autorisations de culture aux indigènes (Erny, « Concession des terres domaniales en Cochinchine », p. 77 et 78).

L'arrêté du 2 juin 1874 (B. ad., p. 190) fit de la concession gratuite le mode normal d'aliénation des terres du domaine colonial dans le but d'y créer des exploitations agricoles. Le bénéficiaire devait s'engager à cultiver la totalité dans un délai de dix ans. L'impôt en était perçu dès la huitième année. Le concessionnaire ne pouvait vendre les terres concédées tant qu'il n'avait pas satisfait complètement à l'engagement par lui contracté, ou tout au moins, avant un délai de douze ans, à dater du jour de la concession.

L'arrêté du 11 novembre 1878 (B. ad., p. 406) est venu établir un nouveau système de concession : après un temps d'épreuve de quatre ans pendant lequel il ne payait pas d'impôt, le cultivateur pouvait se rendre acquéreur de tout ce qu'il avait mis en culture au prix de 10 francs l'hectare. Le concessionnaire était tenu de cultiver au moins le 1/4 de la concession chaque année, de telle sorte que le défrichement fut complet à la fin de la quatrième année. L'impôt n'en était perçu qu'après l'expiration de la quatrième année de la concession provisoire. Les autorisations de culture pourraient être retirées si le concessionnaire ne remplissait pas les obligations qui lui étaient imposées. Mais ces concessions pouvaient, en cas de décès du concessionnaire, être maintenues en faveur de l'un de ses co-héritiers ou de ses héritiers. Ces autorisations étaient enregistrées sur un registre spécial et inscrites à part sur les cahiers d'impôts sous le titre « terrains concédés temporairement ». Ce délai passé, si la situation n'était pas régularisée, les autorisations accordées seraient considérées comme non venues.

Toutes les réglementations précitées ont été condensées et réunies par l'arrêté du 22 août 1882 (B. ad., p. 379), (texte organique en la matière de l'époque).

Ce texte a divisé les terres domaniales en trois catégories :

- 1^o Terrains ruraux incultes dans les provinces ;
- 2^o Terrains urbains et grands terrains ruraux mis en valeur dans les provinces, terrains ruraux incultes de la région de Saïgon et celle de Cholon ;
- 3^o Immeubles réservés pour les services publics ou dans le but d'utilité publique.

Les terrains de la première catégorie étaient concédés gratuitement sur demande formulée par les particuliers (art. 2), demande accompagnée de croquis figuratifs (art. 3) de la situation de la contenance approximative et des limites de terrain (art. 3).

La demande était enregistrée dès sa réception par l'Administrateur intéressé sur un registre à souche dont le volant détaché du talon servait de titre au concessionnaire (art. 1^{er}).

Le concessionnaire avait plein droit de jouissance des terrains (art. 6), mais sans pouvoir demander à être mis en possession par un géomètre (art. 5). Il était redevable de l'impôt foncier dès la seconde année ; à défaut de paiement, ses droits étaient immédiatement anéantis (art. 6).

L'article 36 prévoyait la délivrance pour les terres situées dans les territoires où la propriété n'était pas constituée, de titres provisoires ; les titulaires ne devenant propriétaires définitifs qu'après une enquête établissant l'inexistence des droits antérieurs au profit des particuliers.

Cette sorte de concession semble avoir été destinée plus spécialement aux indigènes, encore que la superficie ne pût excéder 20 hectares avec, en ce cas, autorisation du Conseil colonial (art. 4).

Les terrains de la deuxième catégorie n'étaient aliénés que par voie de vente aux enchères (art. 7). L'original du

procès-verbal d'adjudication constituait le titre de propriété (art. 21). L'adjudicataire pouvait requérir sa mise en possession par une opération de piquetage effectuée sans frais par un géomètre (art. 22). Le prix de vente devait être acquitté en trois termes sur une durée de deux ans (art. 26); la moitié du prix de vente au comptant au moment même de la délivrance du titre, le surplus en deux termes égaux. La libération par anticipation était possible. L'impôt foncier était perçu dès la première année (art. 25). Les immeubles vendus demeuraient jusqu'au paiement affectés à la garantie de la créance du Domaine (art. 27). La déchéance pouvait être prononcée en cas de non-paiement total ou partiel du prix (art. 28). L'Administration ne reconnaissait ni baux, ni ventes consenties par les adjudicataires déchus (art. 31). La vente de gré à gré, même l'échange, était cependant permise (art. 32).

Les terrains de la troisième catégorie étaient inaliénables tant que durait leur affectation.

Le système de 1882 a été complété par plusieurs arrêtés ultérieurs.

L'arrêté du 16 octobre 1889 concernant la délivrance des concessions gratuites des terrains supérieurs à 10 hectares, modifié lui-même par l'arrêté du 15 octobre 1890 d'après lequel le concessionnaire était tenu de défricher et de mettre en culture annuellement au moins le 1/5 du terrain concédé (art. 6), de façon qu'il fût après cinq ans entièrement cultivé. En cas d'inexécution de cette clause à l'expiration de chaque année, les parcelles qui n'auraient pas été mises en culture feraient de plein droit retour à la colonie sans aucune indemnité. De plus, les terrains concédés ne pouvaient être hypothéqués, ni aliénés d'aucune façon par les concessionnaires durant les cinq pre-

mières années (art. 8), sous peine de retour à la colonie. Le titre définitif ne pouvait être délivré qu'après visite administrative de la concession (art. 7). L'impôt foncier était exigible sur l'intégralité de la concession à partir de la deuxième année (1^{er} janvier). Ceci a été rapporté par un arrêté du 7 janvier 1894 selon lequel les concessionnaires d'une contenance supérieure à 10 hectares, ayant comme précédemment un délai de cinq ans pour défricher et mettre en culture les immeubles concédés, n'étaient plus tenus qu'au versement de $\frac{3}{5}$ de l'impôt total au bout de trois ans, ne devant en payer les deux autres qu'au fur et à mesure de la mise en valeur de ces terres. D'autre part, un arrêté du 23 mars 1897 concernant les concessions européennes disposa que les concessionnaires européens n'étaient astreints à payer l'impôt foncier qu'à partir du 1^{er} janvier de la sixième année qui suivait celle au cours de laquelle ils avaient été mis en possession avec augmentation d'un autre cinquième d'année en année, ce qui porta à dix ans l'exigibilité de l'intégralité de l'impôt. Faute de la mise en culture dans les deux ans de la mise en possession, le Conseil Colonial, par une délibération spéciale, les déclarait déchus de tout droit sur la dite terre, laquelle faisait retour au domaine local.

L'arrêté du 6 novembre 1891, visant aussi la concession gratuite de 10 hectares et au-dessous, imposa un délai de trois ans au bénéficiaire d'une concession de 10 hectares au moins pour la mise en culture de la totalité du terrain concédé et ne lui accorda la pleine jouissance qu'à partir du jour où la concession fut entièrement cultivée. Ceci ne veut pas dire que le concessionnaire ne sera pas mis en possession avant l'exploitation totale de sa con-

cession, car dès l'instant où il a été donné suite à la demande, on lui remet le volant du registre à souche après inscription sur le dit registre.

Malgré ces adjonctions, le régime de 1882 ne donna pas un résultat satisfaisant.

Par sa non garantie de la contenance de la terre concédée (art. 33, arrêté 1882), il constitue une source de procès. Par sa confiance sans borne au demandeur de concession, il ouvre toute grande la porte aux abus. Le demandeur, en effet, présente sa demande de concession avec un croquis figuratif du terrain et indique lui-même aussi clairement que possible la situation, la contenance approximative et les limites du terrain demandé. S'il ne se produit aucune réclamation, ni opposition, la concession sera accordée et le titre provisoire délivré, après une enquête sommaire effectuée par le village sur les seules données fournies par l'intéressé. Ce titre provisoire sera transformé plus tard en titre définitif quand le concessionnaire aura rempli les formalités voulues par l'administration. Dans ces conditions, il est à craindre que le demandeur ne déclare solliciter une concession de 10 hectares, alors qu'en réalité sa contenance comporte par exemple 13 hectares et il ne paie l'impôt que pour 10 hectares.

Depuis 1913, sous le gouvernement de M. Sarraut, il existe une réglementation unique de concession pour toute l'Indochine. Elle a été instaurée par l'arrêté du Gouverneur-Général du 27 décembre 1913 qui a abrogé tous les textes antérieurs.

Cet arrêté donnait la préférence aux aliénations à titre onéreux sur les aliénations à titre gratuit.

Donc, à partir de cette date, tous les biens domaniaux de la Cochinchine, ruraux ou urbains, ne pouvaient en

principe être concédés qu'à titre onéreux et qu'aux enchères publiques. Cependant, exceptionnellement, les terrains ruraux d'une étendue égale ou inférieure à 300 hectares pouvaient encore être concédés gratuitement.

Les terrains urbains qui ne pouvaient être concédés qu'une fois allotis et au fur et à mesure des demandes devaient toujours être adjugés aux enchères publiques. La copie du procès-verbal d'adjudication servait à l'adjudicataire de titre de propriété provisoirement, jusqu'à entier paiement du prix et exécution intégrale des clauses du cahier des charges auquel moment le titre définitif était délivré.

Les terrains ruraux étaient concédés généralement à titre onéreux et aux enchères publiques. Les cahiers des charges étaient dressés par l'administration.

Seul le Gouverneur Général pouvait accorder des concessions dépassant 1.000 hectares.

Les concessions au-dessous de 1.000 hectares pouvaient être accordées par le Gouverneur de la Cochinchine.

Toute demande de concession devait nécessairement être accompagnée d'un plan du terrain et de diverses pièces et précédée d'une publicité.

Ce régime de 1913 fut modifié par un arrêté du Gouverneur Général, Varenne, du 19 septembre 1926, en ce qui concerne la concession rurale seulement. Cet arrêté de 1926 est commun aussi à toute l'Indochine et dont nous donnons ci-dessous un résumé des principes essentiels :

L'arrêté du 19 septembre 1926 établit la concession par voie d'adjudication et la règle de la gratuité ne fait plus qu'une exception. La propriété n'est transmise aux concessionnaires qu'après l'accomplissement des conditions prévues au contrat ou cahier des charges. Cependant

la concession gratuite de 300 hectares est en principe maintenue. Le marché de gré à gré est possible pour le terrain de moins de 1.000 hectares. Le marché de gré à gré est encore possible pour les terrains supérieurs à 1.000 hectares pour le cas où le demandeur déclare vouloir fermement y établir des entreprises représentant un caractère exceptionnel de par la nature des cultures ou l'importance des travaux d'exploitation et pour lequel seul se concevait le marché de gré à gré. Dans le marché de gré à gré, pour sauvegarder le droit du Trésor, on fixe le prix de cession sur la moyenne de ceux atteints par les enchères publiques pour les terrains semblables et situés dans la même région.

Le droit de l'inventeur est également préservé dans le cas où il n'est pas déclaré adjudicataire. M. Sarraut, en 1918, lui accorde le droit de demander le remboursement à l'adjudicataire, à dire d'experts, des impenses faites par lui pour les recherches et abornements. M. Varenne, dans le même cas, lui donne possibilité d'obtenir le terrain en cause, moyennant une surenchère de 1/20 sur le prix le plus élevé offert.

Une facilité de paiement est accordée aux concessionnaires à titre onéreux de terrains de plus de 1.000 hectares : la moitié du prix doit être versé dès la vente, le reste est échelonné par termes fixés dans le cahier des charges.

Pour développer l'économie du pays, l'arrêté de 1926 admet que les capitaux étrangers pourront s'employer en Indochine. Une société est apte à obtenir une concession : il suffit qu'elle soit constituée sous le régime de la loi française et d'avoir un capital formé seulement en majorité par les capitaux français.

L'arrêté de 1926 fixe à 1.500 hectares la superficie

maxima que peut obtenir, à titre provisoire, un même concessionnaire. En outre, les terrains concédés ne peuvent être groupés en une seule concession d'un seul tenant ou en parcelles voisines pour une superficie supérieure à 6.000 hectares.

Pour être concessionnaire, il faut justifier de moyens financiers (au moins $1/5$ des capitaux nécessaires à l'exploitation) et être agréé à ce titre par le chef de l'administration locale.

Pour assurer l'application du règlement prescrit par lui, l'arrêté de 1926 a créé auprès du Gouverneur Général une Commission de colonisation chargée de donner son avis sur les projets d'arrêtés réglementaires et des cahiers des charges types, sur les projets de mise en valeur des terrains de la colonie, ainsi que sur les demandes de concessions dont le dossier lui est communiqué par le chef de l'Union.

L'arrêté du 19 septembre 1926 fut modifié lui-même par le décret-loi du 4 novembre 1928 ¹ (texte organique encore en vigueur actuellement) duquel il résulte que :

Les concessions urbaines restent régies par des arrêtés du Gouverneur-Général. Pas d'innovation en ce qui concerne les concessions gratuites de 300 hectares dont les conditions sont déterminées par les arrêtés du chef de la Cochinchine.

Ce décret continue à accorder, conformément aux usages traditionnels et aux textes en vigueur, les concessions de faible étendue aux indigènes ou aux villages existants ou à créer. Mais dans aucun cas ces concessions individuelles ne peuvent excéder 10 hectares et les concessions collectives au village 500 hectares.

1. Rendu applicable en Cochinchine par l'arrêté du 13 juin 1929.

Ce décret prévoit l'établissement d'un programme de la colonisation dans chaque pays de l'Union qui fera connaître les périmètres ouverts à la colonisation et ceux qui en sont fermés ; les territoires destinés à être allotis par l'administration, ceux dans lesquels il ne pourra être accordé de concession gratuite, ceux qui doivent être réservés aux boisement et reboisement, périmètres des terres par leur situation favorable à telle nature de culture. Ce programme devra tenir compte des territoires à réserver aux populations indigènes tant en vue du développement des cultures et des droits d'usage de leurs habitants, qu'en vue de permettre, le cas échéant, l'établissement de nouveaux centres qui seraient reconnus nécessaires et de faciliter l'utilisation sur les terres libres de la main-d'œuvre nouvelle.

Il prévoit également l'établissement des Commissions de Colonisation permanentes auprès du Gouverneur Général et des Chefs d'Administration locale.

Ces Commissions comprennent des fonctionnaires représentant l'administration générale, les services de l'Enregistrement et des Domaines, de l'Agriculture, des Forêts, des Travaux Publics et de la Santé, et des colons français et indigènes désignés par les Chambres d'Agriculture, le Conseil colonial et les Conseils français et indigènes de l'Indochine. Leur tâche est de donner des avis sur les programmes, sur les réglementations locales des concessions, sur les projets de mise en valeur des terrains du Domaine, sur les dossiers de concession relevant de la décision des Chefs d'Administration locale ou autorités supérieures, notamment sur la mise à prix des terrains, et d'une façon générale sur toutes les questions intéressant le régime des concessions.

D'après le décret-loi de 1928 :

Toute attribution de terre domaniale donne lieu à l'établissement d'un cahier des charges définissant nettement les droits et obligations du concessionnaire, sauf pour les concessions collectives faites aux villages à titre de dotation inaliénable.

Les actions des sociétés constituées en vue de l'obtention ou de la reprise des concessions doivent statuairement, soit rester nominatives, soit demeurer attachées à la souche pendant un délai d'au moins deux ans après l'obtention de la concession et la constitution de la société (cette mesure est destinée à empêcher la spéculation sur les titres des sociétés avant que l'exploitation des terres ne soit commencée).

Aucune autorisation de culture antérieurement à l'obtention de la concession ne peut plus être accordée aux demandeurs même à leurs risques et périls (ceci était permis jusqu'alors).

Les concessions ne sont accordées qu'aux personnes ou sociétés justifiant de ressources suffisantes pour la mise en culture, exception faite pour les concessions gratuites.

Les demandes de concession portant sur une étendue supérieure à 4.000 hectares sont statuées par Décret ; celles supérieures à 1.000 hectares et ne dépassant pas 4.000 par arrêté du Gouverneur Général pris en Conseil de Gouvernement ; celles égales ou moins de 1.000 hectares par les Chefs de l'Administration locale.

Les administrateurs des provinces peuvent être autorisés par les règlements locaux à statuer sur les demandes de concessions à titre gratuit de moins ou égales à 10 hectares.

Dans tous les cas, l'administration conserve la faculté

d'apprécier l'opportunité de l'attribution des terres domaniales. D'ailleurs, l'attribution des terrains ne peut être effectuée qu'après qu'il a été satisfait aux mesures réglementaires de publicité, que l'enquête administrative a été faite et qu'il a été statué sur les réclamations et oppositions.

L'inventeur du terrain bénéficie d'un privilège de surenchère de $\frac{1}{5}$ du prix le plus élevé offert (avant $\frac{1}{20}$). Quand l'auteur de la première demande n'aura pas été déclaré adjudicataire et n'aura pas fait usage de la faculté de surenchère, le montant des frais subis par lui pour établir sa demande lui sera remboursé par l'acquéreur. Une clause spéciale sera insérée à cet effet au cahier des charges et indiquera le montant des frais à rembourser éventuellement.

La concession a lieu par voie d'adjudication aux enchères publiques ; réserve faite des exceptions prévues aux articles suivants :

ART. 2. — Vise les concessions gratuites et les concessions aux indigènes et aux villages suivant les règles traditionnelles.

ART. 19. — « Les baux portant plus de 300 hectares et excédant dix-huit ans sont passés dans les mêmes formes que les actes de concessions en toute propriété et soumis aux mêmes obligations, mais ils peuvent à leur expiration être renouvelés de gré à gré sous réserve d'accord entre les parties sur les nouvelles conditions à fixer. »

ART. 31. — « Dans les territoires habités par la population Môis et Mùongs et tous autres territoires analogues qui seront désignés par arrêtés du Gouverneur Général en Conseil de Gouvernement, les terres domaniales ne pourront être concédées que par des baux. Ils devront prévoir,

en sus du prix de location, le paiement par le preneur d'une redevance annuelle aux autorités des populations autochtones, aux chefs des familles indigènes et aux collectivités communales jouissant d'un droit d'occupation sur les territoires où sont délimités, d'accord avec eux, les terres incultes données à bail¹. »

Donc la possibilité de recourir au marché de gré à gré est supprimée par le décret de 1928, sauf les cas prévus dans les articles précités.

Les cahiers des charges doivent, pour les concessions de plus de 300 hectares, prévoir les avantages spéciaux faisant participer la colonie aux résultats généraux de l'exploitation. Ces avantages consisteront de préférence dans l'attribution de parts de fondateur, et d'actions d'apports libérées ou dans une redevance spéciale de production.

Tant qu'il n'a pas obtenu la concession définitive, le concessionnaire détient la terre à titre provisoire. Comme sous le régime instauré par M. Varenne, il ne devient propriétaire qu'après l'accomplissement des conditions inscrites au cahier des charges.

Si nous comparons ce nouveau régime de concession avec l'ancien instauré par MM. Sarraut et Varenne, nous apercevons que :

Sont en principe maintenues : les dispositions relatives aux concessions urbaines, aux concessions gratuites, à

1. Cet article 31 a été inséré dans Décret afin de permettre la régularisation des baux de Dalat. La commission Richard et le département avaient estimé que les terres vacantes de cette région avaient le même caractère domanial que celles du reste de l'Indochine et que par suite, elles devaient être soumises aux règles communes d'aliénation. Il fut donc convenu qu'après la régularisation des baux déjà conclus, l'article 31 serait abrogé.

la Commission de colonisation, à la capacité financière des demandeurs, au privilège de surenchère de l'inventeur du terrain concédé.

Sont confirmés les principes de l'aliénation à titre onéreux adoptés par M. Sarraut et généralisés par M. Varenne.

Par contre est supprimée la délimitation de la superficie des terres domaniales pouvant être données en concession à une même personne (6.000 hectares d'après l'arrêté de 1926). Il en est de même de la faculté accordée aux capitaux étrangers de participer dans une certaine mesure à la constitution des sociétés formées en vue de l'obtention des concessions. Le marché de gré à gré est supprimé sauf les cas prévus plus haut.

D'autre part des dispositions nouvelles du plus haut intérêt ont été instaurées par le décret de 1928, à savoir :

L'établissement d'un programme de colonisation pour chaque pays de l'Union.

L'établissement d'un cahier des charges pour toute attribution des terres domaniales.

Les mesures empêchant la spéculation sur les titres des sociétés concessionnaires et interdisant d'accorder des autorisations de culture antérieurement à l'obtention de la concession ou en prévoyant la participation de la colonie aux résultats généraux des exploitations.

En résumé le régime de 1928, actuellement encore en vigueur, met un terme pour ainsi dire aux tâtonnements antérieurs. Il a donné et donne encore des résultats satisfaisants. Il crée de nouvelles ressources au Trésor en concédant des terres à titre onéreux et en faisant participer la colonie aux résultats des exploitations. Il favorise le développement de l'économie rurale de la Cochinchine (principale richesse de ce pays de monoculture) en mettant

de grandes étendues de terre entre les mains des Sociétés qui ont des moyens financiers suffisants pour les mettre en valeur d'une façon efficace. Il contente en même temps les indigènes, car il continue à leur concéder des terres à titre gratuit pour l'établissement de la petite propriété privée.

SECTION III.

DE LA PROPRIÉTÉ FRANÇAISE EN COCHINCHINE

En Cochinchine il existe à côté de la propriété privée indigène une propriété privée française ainsi appelée parce qu'elle appartient à des Français ou assimilés et est régie par la loi française.

§ 1. — CONSTITUTION DE LA PROPRIÉTÉ FRANÇAISE.

La propriété française est constituée par voie de concession domaniale. Cette constitution n'a suscité aucune difficulté. Par la loi des traités, on était en pays annexé, en terre française. Par les traités du 5 juin 1862 et du 5 mars 1874 l'État français succédait aux droits du Souverain annamite ; il était donc maître des terres inoccupées. Les arrêtés des 3 mars et 23 juin 1863 confisquèrent à son profit les biens des rebelles en fuite. Aussi la France, puissance occupante se trouva à la tête d'un domaine propre dont elle peut disposer comme elle l'entend notamment le donner en concession à ses propres enfants.

§ 2. — INTRODUCTION DE LA LOI FRANÇAISE EN COCHINCHINE. CONSÉQUENCES.

La propriété française une fois établie il fallait la régler. La France a toujours été respectueuse du main-

tien des institutions indigènes dans chaque partie de l'Union. Le décret du 25 juin 1864 proclame ce principe pour la Cochinchine dans son article 11. « La loi annamite règle toutes les conventions et toutes les contestations civiles et commerciales entre indigènes et assimilés ». (L'arrêté du Président de la République du 23 août 1871 promulgué le 28 octobre 1871, énumère ces assimilés : les Asiatiques qui sont soumis à la loi indigène sont : Chinois, Cambodgiens demeurant en Cochinchine après la conquête du Cambodge par les Annamites mais non ceux qui sont sous l'autorité du roi du Cambodge ; les « Minh-Huong » individus nés en Indochine de père chinois et de mère annamite ou de père « Minh-Huong » et de mère annamite ; les Siamois, les Moïs, Chams, Streings, Sang mêlé : Malais de Chandoc ; les étrangers non mentionnés sont considérés comme Européens, par conséquent, assujettis à la législation française. Mais depuis la convention du 16 mai 1930 approuvée par le décret du 20 juillet 1935 et rendue applicable le 22 juillet 1935 les Chinois ne sont plus assimilés aux indigènes ; toutes les conventions et contestations entre Chinois et tous les contrats et conflits entre Chinois et indigènes ou assimilés sont régis par la loi française.)

Mais si la France devait respecter les institutions indigènes comment devait-elle traiter ses propres nationaux ?

Certes, la France ne pouvait pas songer à assujettir les Français à la loi indigène qui, rudimentaire, archaïque et pleine d'imperfections, ne répond point aux habitudes et aux mœurs des Français et Européens. Il ne lui restait qu'une solution possible ; soumettre la propriété française aux lois foncières françaises et c'est ce qu'elle fit. Cette solution était conforme d'ailleurs à la politique coloniale de l'époque qui consistait à introduire dans les colonies

pour les nationaux tout au moins, un régime politique, administratif et foncier aussi voisin que possible de celui auquel le territoire métropolitain était soumis.

L'introduction globale des lois et codes français dans la colonie fut l'œuvre du décret du 25 juillet 1864 sur l'organisation de la Justice qui disposa dans son article 18 que les tribunaux français appliqueraient désormais les lois françaises qui étaient ainsi promulguées dans la colonie aux Français et assimilés. Ce décret comportait « in fine » une disposition ordonnant la promulgation dans la colonie selon les formes prescrites des lois et codes visés en son texte (parmi lesquels figuraient les lois foncières en vigueur à l'époque et le Code civil). Ces lois et codes furent promulgués par l'arrêté du 21 décembre 1864 dans tout le territoire de la Cochinchine.

Le principe posé par le décret de 1864 fut confirmé et complété ensuite par les décrets du 17 mai 1895 (art. 19) et du 16 février 1921 (art. 12). Donc le statut de la propriété française en Cochinchine ne diffère désormais en aucune manière de celui de la Métropole. Tout immeuble, du moment qu'un Européen exerce un droit sur lui, est soumis au régime foncier qui résulte du Code civil et des autres lois foncières et codes français.

Mais avant l'importation globale des lois et codes français intéressant la matière qui nous occupe en Cochinchine, le gouvernement local se préoccupait déjà d'y organiser le régime hypothécaire français.

En 1862, en effet, l'administration coloniale voulant mettre en vente les terrains libres situés à Saïgon, alors qu'il n'existait dans le pays ni officiers ministériels, ni Enregistrement, pensa qu'il importait d'offrir à la propriété française sur le point de se constituer « des garanties qui

assurent la bonne foi des transactions et leur donnent un caractère authentique » et le Chef de la Colonie par un arrêté du 20 février 1862 décida que la propriété de tout immeuble d'une valeur supérieure à 150 piastres devait être constatée par un acte passé devant le chef de bureau des Affaires civiles (art. 5), à l'exclusion de tout autre mode de preuve (art. 6); et que la propriété une fois établie par ce procédé pourrait être hypothéquée conformément aux prescriptions du Code Civil (art. 19), moyennant la rédaction d'un « acte hypothécaire » soumis aux mêmes conditions de forme que le titre de propriété lui-même (art. 21). Ces prescriptions n'atteignirent pas les transactions entre indigènes ou gens de race asiatique (art. 27).

Il est à remarquer que la référence inscrite à l'article 19 de l'arrêté de 1862 « aux prescriptions du chapitre III, livre III, t. XVIII du Code civil » était insuffisante pour permettre l'organisation du service de la Conservation des Hypothèques. Aussi lorsque le Gouvernement de la Cochinchine eut été investi par le décret organique du 10 janvier 1863 en tant que « dépositaire de l'autorité de l'Empereur » du double pouvoir d'assurer l'exécution des textes législatifs promulgués dans la colonie et d'établir des taxes locales, crut-il opportun de compléter son œuvre, autant pour assurer la perception régulière des droits d'enregistrement et d'hypothèques représentant le prix des formalités déjà établies que pour améliorer une législation vraiment trop sommaire, en signant le 20 septembre 1865 un arrêté déclarant applicable dans l'étendue du ressort des tribunaux civils de Saïgon en ce qu'ils ont de compatible avec l'organisation judiciaire et administrative de la Cochinchine, les lois, décrets et ordonnances qui régissent en France les droits d'enregistrement et d'hypo-

thèques et qui se trouvent insérés dans l'exemplaire des codes déjà promulgués et déposés au Greffe des Tribunaux de Saïgon en conformité de l'arrêté du 7 mars 1865 (art. 2).

Donc à partir de l'arrêté du 21 décembre 1864 promulguant en conformité du décret du 25 juillet 1864 les lois et codes français, on peut dire que le régime hypothécaire existait virtuellement dans toute la Cochinchine, mais l'organe nécessaire à son application ne devait fonctionner qu'à l'égard des immeubles situés dans le ressort des tribunaux de Saïgon puisque les lois, décrets et ordonnances en matière d'enregistrement et d'hypothèque n'étaient déclarés applicables par l'arrêté du 20 septembre 1865 que dans les ressorts des tribunaux de Saïgon. Seule, la ville de Saïgon possède un Bureau de la Conservation des Hypothèques.

Mais en fait, le régime hypothécaire gagna peu à peu du terrain en absorbant progressivement les immeubles situés en dehors du ressort des tribunaux de Saïgon (arrêté du 5 décembre 1865) puis ceux même des indigènes qui furent autorisés à contracter selon les formes et sous l'empire de la loi française (Décrets du 25 juillet 1864 (art. 11) ; du 17 juin 1889 (art. 15) et 17 mai 1895 (art. 18).

Vu l'extension du régime hypothécaire plusieurs arrêtés des 24 mai 1904 et 4 décembre 1907 ont été pris pour créer de nouveaux Bureaux de la Conservation d'Hypothèques. Ces arrêtés ont réparti le territoire cochinchinois en quatre bureaux : Saïgon, Mytho, Vinhlong et Cantho.

Cette introduction de la loi française en Cochinchine souleva de vives critiques.

Les uns voyaient là une atteinte à la règle « *lex rei sitæ* » qui veut que la condition des biens immobiliers soit régie par la loi de leur situation qui est la loi annamite.

Point du tout, répliquaient les autres, la Cochinchine, annexée à la France, est terre française par voie de conquête et confirmée ensuite par les traités ; la loi de la situation des immeubles qui s'y trouvent est donc bien la loi française.

D'autres encore regrettaient que la France ait pu importer dans la colonie le régime hypothécaire du Code civil reconnu depuis fort longtemps comme défectueux, suranné à cause de sa publicité personnelle confuse et incomplète et de sa généralité.

Outre ces critiques classiques, l'établissement en Cochinchine du régime foncier français comporte de nombreux inconvénients propres à ce pays.

Tout d'abord la publicité personnelle que comporte le système hypothécaire français rend son application particulièrement nocive dans un pays comme la Cochinchine. On ne tient aucun compte, en effet dans ce système, du caractère réel des contrats envisagés ; au lieu de s'attacher à la terre, à l'immeuble, à tout ce qui est stable et certain dans le contrat, on ramène tous les renseignements, toutes les modifications de la propriété à des personnes éphémères et incertaines ; toutes les transcriptions et les inscriptions sont notées sous le nom des propriétaires qu'elles concernent. Certes, ce moyen de publicité permet de se renseigner sur la situation d'une personne déterminée, il rend par contre très difficile la recherche de l'état exact d'un immeuble. Pour avoir la situation exacte d'un immeuble il faut remonter la chaîne de ses propriétaires successifs pendant trente ans sans faire d'erreurs ni sur l'identité de l'immeuble, ni sur celle des propriétaires. Or, l'erreur sur l'identité des propriétaires n'est pas rare en Cochinchine à cause de l'orthographe des noms et

surtout de l'homonymat très fréquent chez les indigènes (Ex. : Lu-Van-Vi, Lu-Van-Di, Luu-Van-Vi, etc...) de sorte que l'exactitude d'un état immobilier est donc subordonnée à une faute d'orthographe, à une similitude de nom.

En résumé, le régime hypothécaire transplanté dans la colonie au lieu d'établir nettement la situation d'un immeuble et partant faciliter les transactions comme on l'avait désiré, donnait au contraire des résultats opposés. Cet état de chose était encore aggravé par une faute d'organisation du dit régime :

Au lieu d'établir sur le territoire de la Cochinchine en même temps un certain nombre de bureaux de la Conservation hypothécaire ayant chacun un ressort déterminé, puisque le régime hypothécaire était en vigueur depuis 1864, on n'en créa qu'un seul à Saïgon (arrêté du 20 septembre 1865). Celui-ci en principe ne s'occupait que des immeubles dans le ressort des tribunaux de la dite ville. Mais peu à peu on étendait sa compétence sur les immeubles en dehors de son ressort, c'est-à-dire, ceux des provinces et même ceux des indigènes. Le Bureau de Saïgon se trouvait ainsi surchargé de travail sans compter que les usagers des provinces devaient faire des déplacements fatigants et coûteux pour remplir les formalités requises par la loi pour la conservation de leurs droits. On décida alors de créer d'autres bureaux : à Mytho, à Vinhlong et à Cantho. Ceux de Mytho et Vinhlong devaient entrer en fonction le 1^{er} janvier 1905 et celui de Cantho le 1^{er} mai 1908. Mais les états des inscriptions et des transcriptions antérieurement effectués concernant les immeubles situés à présent dans les ressorts respectifs de ces nouveaux bureaux devaient rester aux archives de celui de Saïgon. Une telle façon de procéder à l'organisation du régime

foncier français est peu heureuse. Si la création des nouveaux Bureaux pouvait alléger la charge du Bureau de Saïgon et éviter aux usagers provinciaux des pertes de temps et des dépenses supplémentaires, elle rendait par contre l'obtention des renseignements sur les immeubles particulièrement pénible et longue. Ainsi ¹ un particulier pour connaître la situation hypothécaire d'un de ses débiteurs possédant des biens à Rachgia ², par exemple, il lui faut, puisque la durée de validité des inscriptions hypothécaires est, en règle générale de dix ans, requérir trois états dans trois bureaux différents : Bureau de Saïgon pour la période antérieure au 1^{er} janvier 1905, Bureau de Vinh-long pour la période courue du 1^{er} janvier 1905 au 1^{er} mai 1908 et Bureau de Cantho pour les années suivantes. D'où complications et surtout frais.

La situation, il est vrai, sera plus favorable à partir du 1^{er} mai 1918, c'est-à-dire, dès l'expiration de la dixième année à compter de la dernière division des bureaux pour les états d'inscriptions. Mais il n'en est pas de même pour les états de transcriptions. En effet, la propriété ne se trouvant, sous l'empire du Code civil français, protégée d'une façon à peu près absolue que lorsque la prescription trentenaire est venue couvrir les vices possibles des titres des transmissions successives, il est d'usage de remonter jusqu'à trente ans en arrière ; ainsi donc un particulier qui voudra acquérir une propriété dans Rachgia devra, s'il entend prendre des garanties sérieuses, requérir l'état des mutations dont cet immeuble a fait l'objet dans trois bureaux, jusqu'au 1^{er} janvier 1935 et dans deux bureaux encore jusqu'au 1^{er} mai 1938. Il est même à noter que

1. Boudillon : *La propriété foncière en Indochine*.

2. Rachgia était comprise dans le ressort du Bureau de Cantho.

pour s'en tenir à ces dates de 1918 et 1938, il faut négliger les cas possibles où soit la péremption décennale de l'inscription, soit la prescription trentenaire de l'action en annulation ou en rescision des titres imparfaits, aurait pu être interrompue.

L'établissement du régime hypothécaire engendre ensuite une confusion complète des deux régimes fonciers français et annamite et une altération profonde du second que l'on avait voulu conservé.

Certes, l'arrêté du 20 février 1862 (art. 27) avait stipulé que les transactions justiciables de la législation annamite échapperaient à l'application du régime hypothécaire français. Mais peu à peu dans la pratique on avait permis aux indigènes à passer les actes dans les formes tracées par la loi française et l'arrêté cité plus haut les avait même autorisés. Il s'ensuivit que les actes translatifs de propriété régis par la loi annamite au lieu de figurer au Dia-Bô furent transcrits par la Conservation des hypothèques sur le registre des transcriptions, que les actes d'emprunts furent suivis d'inscriptions prises sur les registres hypothécaires et que les jugements rendus par les tribunaux français statuant en matière indigène furent sanctionnés par l'inscription d'hypothèque judiciaire.

Il est regrettable d'imposer aux indigènes des hypothèques judiciaires. Cette mesure permet aux prêteurs professionnels toujours peu scrupuleux de se faire attribuer par les autorités judiciaires une hypothèque générale quant aux biens de leurs débiteurs en demandant simplement la vérification ou la reconnaissance d'un acte sous seing privé alors qu'ils n'ont pu obtenir de ceux-ci ni une hypothèque générale ni même une hypothèque spéciale. Il a fallu attendre un arrêt de la Cour de cassation (Ch.

civ., 27 fév. 1911) qui décidait que les jugements rendus par les tribunaux français entre plusieurs indigènes n'emporte pas d'hypothèque judiciaire. Mais cela n'empêche pas qu'un immeuble indigène peut être grevé d'une hypothèque judiciaire du fait que son précédent propriétaire était Français : d'où doute possible sur la propriété annamite. Il se peut aussi que le propriétaire indigène ait été condamné par une juridiction française dans un procès avec un Européen ou assimilé, que son immeuble soit affecté d'une hypothèque judiciaire à la suite de ce conflit sans que cette garantie soit mentionnée au Dia-Bô. Donc autant de redoutables pièges pour les créanciers mal renseignés ou acquéreurs trop confiants. Il est vrai que pour pallier à ces inconvénients on procédait en Cochinchine à l'inscription de l'hypothèque judiciaire en marge du Dia-Bô. L'arrêté du 19 novembre 1911 décidait la transcription sur les registres indigènes des jugements de condamnation prononcés par les tribunaux en matière française.

Notons qu'un jugement du tribunal de Saïgon du 16 juin 1928 contredit la thèse de la Cour de cassation précitée et étend l'usage de l'hypothèque judiciaire aux indigènes et assimilés. Cette jurisprudence va même jusqu'à prétendre que le silence du décret du 21 juillet 1925 sur le chapitre de l'hypothèque judiciaire n'implique pas le rejet par la nouvelle charte foncière « d'une institution qui assure le respect dû à la justice et à la souveraineté française ». C'est là méconnaître à la fois la nature de l'hypothèque judiciaire et l'esprit de la Réforme de 1925. L'hypothèque judiciaire est funeste par sa généralité et la facilité avec laquelle elle est octroyée aux créanciers les plus avides, elle est incompatible avec la Réforme

de 1925 : régime de spécialité, d'équité et de certitude. D'ailleurs un arrêt de la Cour de cassation (Ch. de req.) du 16 juin 1934 (R. Dareste, 1934, 3, p. 192; J. J., 16 juillet 1935, p. 10) est venu maintenir non seulement son point de vue antérieur mais encore reconnaître formellement que les décrets qui organisent la propriété en Indochine excluent expressément l'application du titre XVIII du L. III du Code civil par suite de l'article 2133 sur l'hypothèque judiciaire.

Un autre inconvénient de l'introduction du régime hypothécaire en Cochinchine résulte d'une application inopportune des procédés de publicité organisés par la loi française à des actes non régis par elle. Il arrive, en effet, que la transcription des actes translatifs de propriété soit accompagnée d'une inscription prise d'office par le Conservateur des Hypothèques pour la garantie du privilège du vendeur. Par exemple : l'acte de vente annamite est toujours fait au nom du vendeur qui déclare se désaisir de son immeuble au profit de X..., contre versement d'une certaine somme. La remise de l'acte à l'acquéreur n'a lieu qu'après paiement du prix et cet acte constitue le titre de propriété. Donc pas de déclaration dans l'acte que le paiement a eu lieu. Or, en pareil cas, faute de mention expresse de la libération de l'acquéreur, le Conservateur des hypothèques est tenu, par application de l'article 2108 du Code civil de prendre d'office inscription sur l'immeuble et contre l'acquéreur pour garantir au vendeur, et le paiement et la résolution pour défaut de paiement. Cette formalité coûte assez cher au nouveau propriétaire car elle implique le paiement d'une taxe sans compter que l'immeuble est grevé injustement d'une hypothèque ce qui amoindrit sa valeur en tant que sûreté immobilière.

Enfin, l'inconvénient le plus grave de l'établissement du régime foncier français en Cochinchine, est qu'il constitue une source de conflits entre le Droit français et le Droit indigène.

Ces conflits sont inévitables par le fait que la loi territoriale annamite et les modes de publicité française et de conservation immobilière partent de deux conceptions tout à fait différentes. Le Dia-Bô réalise un instrument imparfait il est vrai, de droit réel. Dans ce livre foncier embryonnaire ce sont les propriétés qui sont individualisées et c'est sous leur permanence que s'indiquent les mutations et les engagements. Tandis que les mentions des registres hypothécaires français se groupent sous les noms des propriétaires rangés alphabétiquement. Autrement dit le Dia-Bô réalise la publicité réelle et le régime hypothécaire la publicité personnelle. A ces deux institutions juridiques quoique différentes comme la nuit et le jour on a donné un domaine d'application commun : les immeubles cochinchinois. Ces immeubles doivent donc entrer dans la sphère d'application de la loi française s'ils appartiennent à des Français et inversement ils tombent sous l'empire de la loi annamite si leurs propriétaires sont Annamites ou assimilés. La coexistence de ces deux régimes fonciers sur le sol cochinchinois ne susciterait aucune difficulté si la propriété indigène restait toujours entre les mains des indigènes, c'est-à-dire, ne pouvait être acquise que par les indigènes ou transmise qu'au profit des indigènes et surtout ne pouvait être grevé de droits réels qu'en faveur des indigènes ; et si la propriété française suivait la même règle. Une telle hypothèse implique l'idée que les indigènes et les Européens bien que vivant sur un même territoire n'ont entre eux aucun contact

commercial. Or la réalité est tout autre. La Cochinchine est le pays de l'Union où la pénétration de l'influence française est la plus ancienne et la plus profonde ce qui met en rapports constants Français et Annamites. Des transactions interviennent journellement entre eux. Les immeubles passent successivement des mains des indigènes dans celles des Européens pour redevenir propriété des indigènes. C'est chose courante de voir des immeubles indigènes grevés de droits réels au profit des européens et inversement. Dans ces conditions et vu la présence de deux systèmes fonciers antagonistes, un problème se pose nécessairement à chaque transaction intervenue entre Européens et indigènes à savoir qu'elle est la formalité que devraient accomplir acquéreurs et prêteurs pour assurer à l'égard des tiers la validité de leur contrat ; où devrait être inscrite la mutation ou la garantie ; sur le registre hypothécaire ou sur le Dia-Bô ? Faudra-t-il décider alors que les immeubles devraient changer de statut et de régime de publicité avec la personne du propriétaire et de la nationalité des cocontractants ? Une telle décision est indéfendable car les changements répétés de statut constitueraient une entrave certaine des transactions (l'acquéreur ou le prêteur éventuel pour s'assurer de la situation de son cocontractant ou de son débiteur doit consulter à la fois le registre hypothécaire et le Dia-Bô d'où frais et démarches coûteuses et longues).

Les conflits engendrés par la dualité des régimes fonciers en Cochinchine sont nombreux ; nous en donnerons quelques exemples types :

Premier exemple : Un Européen ou assimilé soumis à la loi française détient une hypothèque judiciaire sur les biens d'un débiteur annamite ou assimilé et observe les

prescriptions de la loi française en publiant cette garantie par l'inscription à la Conservation des Hypothèques. Par la suite, le débiteur indigène dans un but peut-être frauduleux consent un engagement immobilier à un créancier indigène qui rend sa sûreté opposable aux tiers par l'inscription au Dia-Bô. Au moment où le créancier hypothécaire européen régulièrement inscrit veut faire valoir ses droits sur le bien grevé, il voit ses prétentions repoussées par le créancier gagiste indigène qui, ayant obéi lui aussi à sa loi d'origine, invoque le respect des droits régulièrement acquis.

Deuxième exemple : Un débiteur annamite poursuivi par deux créanciers, l'un Français, l'autre Annamite. Une décision des tribunaux intervient et confère à l'Européen une hypothèque judiciaire. Le créancier indigène n'aura pas d'hypothèque judiciaire puisqu'il est en procès avec un indigène. C'est la consécration du système « avoir deux poids, deux mesures ».

Troisième exemple : Un Européen achète un immeuble appartenant à un indigène puis le revend ensuite à un autre Annamite. Conformément aux prescriptions en vigueur dans la colonie, cet immeuble devrait changer trois fois de statut. Que de complications pour celui qui veut se renseigner sur la situation de cet immeuble et quelle source de procès !

Ces quelques exemples nous montrent l'incompatibilité de l'existence simultanée de deux régimes contradictoires dans un même pays ; incompatibilité dont la jurisprudence cochinchinoise s'est efforcée d'atténuer l'ampleur en y apportant des palliatifs plus ou moins heureux.

La jurisprudence en présence des situations inextricables suscitées par la dualité des législations foncières s'est

montrée fort hésitante. Hésitation compréhensible. La seule conciliation possible entre les deux régimes et conforme aux aspirations des Européens, est de déclarer que l'immeuble une fois soumis à transaction française ne pourra plus recouvrer l'ancien statut. Mais une telle solution est contraire aux promesses faites solennellement par le Gouvernement français de laisser aux indigènes l'usage de leurs lois, usages et coutumes.

Au début la jurisprudence a déclaré qu'un acte d'affectation hypothécaire au titre français n'était pas opposable aux tiers dans la campagne qu'à condition d'avoir été publié au Dia-Bô (arr. C. S., 3 déc. 1891 ; Tr. des Col., 1891, 1892, I, p. 474) et qu'une inscription hypothécaire prise au bureau de la Conservation d'Hypothèques de Saïgon n'était pas opposable aux tiers indigènes si elle n'avait pas été mentionnée au Dia-Bô (arr. C. S., 21 sept. 1894 ; Tr. des Col., 1896, I, p. 364).

Cette décision était inacceptable par les Européens car elle leur impose pour la conservation de leurs droits en plus des obligations françaises, les obligations de la loi annamite.

La jurisprudence a fini par trouver une solution plus acceptable.

« De même que l'Annamite sauvegarde ses droits même à l'égard des tiers français par l'observation du mode de publicité prescrit par la loi annamite (inscription au Dia-Bô) de même le Français sauvegarde les siens, même à l'égard des tiers annamites par l'observation du mode de publicité admis par la loi française (transcription et inscription sur les registres de la Conservation des Hypothèques) et il y aura lieu d'attribuer la priorité sur l'autre à l'inscription antérieure en date » (arr. C. S., 26 août 1910 ;

J. J., 1911, p. 145 ; C. S., 9 fév. 1911 ; Tr. des Col., 1911, I, p. 371 ; C. S., 14 nov. 1919 ; Penant, 1921, p. 9).

Le conflit de législation se règle donc par l'antériorité des dates.

Cette jurisprudence fut partagée par la Cour Suprême dans un arrêt du 6 juin 1914 (Penant, 1915, p. 1).

Cette jurisprudence, à notre sens, est critiquable. Elle est fondée sur des bases erronnées. Elle suppose l'indépendance totale des deux régimes fonciers. Or, il n'en est rien puisque dans la pratique les deux statuts coexistants s'interpénètrent fatalement (un immeuble peut être grevé de droits réels en même temps au profit d'un Européen ou assimilé et au profit d'un indigène ou assimilé). De plus, une sûreté concernant des immeubles appartenant à des indigènes ne sera pas inscrite sur le Dia-Bô quand ceux-ci optent pour le système français ; elle sera mentionnée sur le registre hypothécaire alors qu'elle concerne des indigènes.

L'antagonisme existe toujours malgré les efforts de la jurisprudence. Un immeuble peut être grevé de droits réels à la fois au profit d'un Français et d'un indigène. L'Européen titulaire d'une garantie seulement inscrite aux registres hypothécaires peut se voir opposer un transfert de propriété ou d'un droit réel à un annamite régulièrement et antérieurement mentionné au Dia-Bô et réciproquement. Bref, ni le registre hypothécaire, ni le Dia-Bô ne renseigne d'une façon complète sur les droits qui grevent les immeubles. La solution efficace en ce sens ce sera d'astreindre toutes les transactions immobilières à une double formalité ; mais cette solution comporte aussi un inconvénient aussi grand que son efficacité étant donné qu'elle multiplie les formalités d'où frais et lenteurs, sans

compter qu'elle est contraire au principe de la personnalité des statuts.

La véritable solution du problème est de supprimer purement et simplement la source des conflits, des difficultés juridiques : les deux législations existantes ; et instaurer à leur place un régime foncier unique applicable à tous.

DEUXIÈME PARTIE

LA RÉFORME FONCIÈRE EN COCHINCHINE

Les inconvénients précités ont été remarqués depuis fort longtemps par l'administration et bon nombre de juristes. L'on a reconnu que tout le mal vient du fait que la loi applicable aux immeubles dépend de la nationalité des propriétaires et l'on a cherché les moyens d'y remédier. Il existe en la matière toute une collection de projets de réforme plus ou moins officiels et détaillés. Nous ne saurions, dans le cadre étroit dont nous disposons, les passer tous en revue, nous examinerons seulement et de façon brève l'esprit et la tendance générale des principaux d'entre eux.

SECTION I

LES PROJETS DE RÉFORME ANTÉRIEURS AU DÉCRET DU 21 JUILLET 1925

*Projet Lasserre*¹.

En ce qui concerne la propriété immobilière, M. Lasserre préconise l'unité de statut.

1. Vice-président de la Cour d'Appel de Saïgon. Projet du Code civil à l'usage des Annamites, en 1882.

Les immeubles dans un pays donné doivent être soumis à une seule loi, la loi nationale. Or cette loi en Cochinchine, d'après l'auteur, est la loi française et il propose d'insérer dans le futur code annamite le livre II du Code civil. La substitution de la loi française à la loi annamite sur la terre cochinchinoise n'encourt aucun danger car d'abord il n'existe pas entre les deux systèmes fonciers des différences essentielles, ensuite le code français garantit mieux les droits de propriété que le droit annamite et enfin la réforme supprime une inégalité choquante entre la propriété française et la propriété indigène.

Mais pour les contrats et en matière de la conservation foncière l'auteur abandonne ce principe. Il adopte un système de publicité ne s'appliquant qu'aux indigènes et laisse intact le régime hypothécaire français, alors que précisément c'est de la dualité des publicités et d'elle seule que vient tout le mal. Pour les actes translatifs de propriété, la publicité doit avoir lieu exclusivement par le Dia-Bô. Cependant, comme les indigènes peuvent être appelés à souscrire des contrats sous l'empire de la loi française, il est prévu que ne seront admis à la transcription sur le registre hypothécaire parmi les actes intéressant les Annamites naturalisés ou non, que ceux portant la trace d'un enregistrement préalable au Dia-Bô (art. 1582 dernier al.) ; il en devra aller de même des actes, jugements ou arrêts constitutifs de droits réels ou translatifs de propriété, lesquels devront être enregistrés au Dia-Bô avant toute transcription (art. 2150 dernier al.). Pour les actes constitutifs ou d'hypothèque, la publicité prescrite est double et s'effectuera à la fois sur le Dia-Bô et sur le registre hypothécaire. L'original en brevet ou l'expédition du jugement ou de l'acte donnant naissance au pri-

vilège ou à l'hypothèque devra être tout d'abord mentionné au Dia-Bô (art. 2113, 1^{er} al. et art. 2148, 2^e al.). Il devra être ensuite déposé appuyé des bordereaux réglementaires au Bureau de la Conservation des Hypothèques pour faire l'objet d'une inscription ordinaire (art. 2148).

Le projet Lasserre fut rejeté pour plusieurs raisons :

D'appliquer la loi française à la propriété annamite c'est aller à l'encontre de la promesse faite par la France de laisser aux indigènes l'usage de leurs lois et coutumes.

Le système de publicité des actes concernant les Annamites est trop compliqué ; il implique souvent la double formalité : inscription au registre hypothécaire et au Dia-Bô : d'où frais élevés et démarches longues.

Ce projet supprime le danger de la dualité des régimes fonciers mais pas ce dualisme lui-même.

Les tribunaux se sont accommodés à la longue de cette dualité ; ils admettent leur coexistence et leur indépendance absolue l'un vis-à-vis de l'autre ; il suffit à leurs yeux que les ressortissants de chacune des lois française et annamite soumettent les contrats qu'ils passent aux formalités qui leur sont imposées par leur propre loi pour mettre leur droit complètement à l'abri des entreprises des tiers.

Projet forestier ¹.

M. Forestier, administrateur de la Cochinchine, présenta quelques années plus tard un autre projet plus simple et plus pratique.

Ce projet est basé sur la réfection du Dia-Bô.

Principes :

1. De Lanessan. *Indochine française*, p. 492 à 501 et notes.

1° Refonte des Dia-Bô après enquête et sur le vu, faute de mieux, des anciens plans parcellaires annamites ; les dits Dia-Bô étant confiés au pouvoir central (ils étaient à l'époque tenus par les Notables) ;

2° Mention obligatoire sur le Dia-Bô de toute mention affectant les immeubles ;

3° Inscription d'office des mutations au Dia-Bô par l'autorité administrative, chaque fois qu'un fait donnant naissance à une cause de mutation se produirait ;

4° Tout acte intéressant la propriété indigène doit être authentiqué par les Notables qui répondent de la capacité et de l'identité des parties ;

5° Suppression des privilèges et des hypothèques générales sur les immeubles indigènes ; spécialité de toutes les hypothèques.

Le mérite de ce projet est d'avoir dévoilé les points faibles du Dia-Bô ; le 1^{er} et le 3^e principes ont été adoptés par l'Administration. Par contre il ne supprime pas la cause du mal : la dualité des régimes fonciers.

Projet Carlotti.

M. Carlotti présenta un autre projet en 1899. Ce projet ne s'applique qu'aux Annamites et assimilés de la Cochinchine.

L'auteur conserve le Dia-Bô mais le complète par un cadastrage à la fois technique et juridique. Le cadastrage débute par des travaux de triangulation, levés de plan, etc., puis après une publicité large destinée à susciter les oppositions des intéressés, une commission composée d'un géomètre, d'un administrateur et des notables ou fonctionnaires indigènes procède aux abornements des parcelles, se

fait remettre tous les titres intéressés et après avoir tenté, le cas échéant, de concilier les adversaires, elle envoie ensuite le dossier complet de chaque parcelle au Président du Tribunal de la situation des biens cadastrés. On entre alors dans la phase judiciaire de la révision. Si aucune contestation ne s'est élevée, le Président après avoir vérifié la régularité des opérations de la commission, ordonne, s'il le croit utile de nouvelles enquêtes et rend dans le cas contraire une ordonnance d'inscription au Dia-Bô. Au cas de contestation c'est au Tribunal à statuer en la forme ordinaire. L'appel est possible, mais non le recours en cassation.

L'ordonnance du juge ou le jugement du Tribunal est transmis au Conservateur du Dia-Bô et devient le titre de propriété. Tous les droits réels et les charges grevant l'immeuble devront y figurer. Ce titre est désormais inattaquable et les individus lésés n'ont qu'une action personnelle en cas de dol ou de fraude contre l'auteur de ce dol ou de cette fraude.

Le Dia-Bô ainsi réformé devient un titre foncier véritable, d'après l'auteur, et est tenu par un conservateur de la propriété, fonctionnaire spécial et non plus par l'Administrateur chef de province. Ce fonctionnaire chargé d'effectuer les mutations futures au Dia-Bô est responsable de toute inscription défectueuse et doit soigneusement vérifier les titres qu'on lui présente pour obtenir les inscriptions et mutations nouvelles. Toute personne intéressée peut se faire délivrer un certificat d'inscription.

Ce projet est mieux que les précédents, seulement il ne vise qu'un côté de la réforme ; il laisse subsister toujours le régime français d'où la dualité et tout son cortège de complications.

*Projet Schreiner*¹.

M. Schreiner établit en 1902 un projet de réforme applicable à la fois aux Européens et aux Annamites, basé sur le système de publicité réelle. Le livre foncier sera tenu par un géomètre, car, d'après l'auteur, le livre foncier est avant tout une œuvre géométrique, et comportant un titre foncier pour chaque parcelle.

Ce projet fit impression à l'époque. Le Gouverneur de la Cochinchine qui voulut en faire l'expérience confia à l'auteur le soin d'appliquer dans la province de Cholon son système. Mais il semble que le Gouvernement n'ait reculé au dernier moment devant les dépenses excessives entraînées par l'organisation du nouveau service.

Le feuillet du livre foncier conçu par M. Schreiner est divisé en une série de tableaux parmi lesquels seuls ceux affectés à la détermination des sommets servant de repères pour chaque parcelle présente de la clarté, les autres ne comportent qu'un titre et des lignes en blanc dont il est bien difficile de deviner le mode d'utilisation : propriétaire, propriété, prénotations, saisies, charges et servitudes, suppressions et mainlevée, dettes, remboursement et extinction, observations, signature et empreintes digitales.

Que devrait faire le géomètre-conservateur en face de ces rubriques qui sont toutes d'ordre juridique.

Projet Mathieu.

Magistrat, proposa, dans « La propriété foncière et ses modalités » 1909, le maintien du Dia-Bô et du régime hypothécaire mais en établissant entre eux une corrélation si

1. Ancien agent du cadastre de la Cochinchine.

étroite que l'on arriverait en somme à n'avoir plus qu'un régime unique inspiré dans une certaine mesure de l'Act Torrens.

Pour cela, il propose à l'Administration de confier la tenue de ces deux registres à un même fonctionnaire et en attendant la réalisation de son projet, il impose aux conservateurs des hypothèques l'obligation de notifier même par voie télégraphique aux administrateurs chargés de la tenue des Dia-Bô, toutes les formalités hypothécaires remplies dans leurs bureaux au fur et à mesure de leur accomplissement.

Ce projet rencontre une grave objection : la communication des renseignements réunis aux archives de la conservation des hypothèques est faite jusqu'alors sous la responsabilité du préposé et moyennant rémunération. Or si ces renseignements figurent au Dia-Bô, ils peuvent être délivrés gratuitement. C'est un avantage pour les intéressés, mais c'est aussi un grand inconvénient, car l'administrateur-conservateur n'est pas responsable de la véracité de ces renseignements.

Citons enfin, le projet Pargoire, receveur de l'Enregistrement paru dans la *Tribune des Colonies* en 1914 (Tr. 1914, II, p. 1 à 8).

L'auteur proposa :

- 1^o Combler les lacunes du Dia-Bô ;
- 2^o Supprimer l'obligation d'inscrire sur le registre indigène les actes en matière française ;
- 3^o Créer des conservations foncières où seraient réunis les registres hypothécaires et les Dia-Bô ;
- 4^o Poser en principe que les immeubles une fois inscrits aux registres hypothécaires ne pourront plus retomber sous l'empire de la loi annamite et que pour pouvoir être hypo-

théqués, les immeubles devront avoir fait l'objet de transcription. Par ce moyen, pensa l'auteur, on arrive peu à peu à une sorte de « francisation » du sol cochinchinois.

Cette dernière proposition est indéfendable. Elle aboutit nécessairement à une substitution progressive à un régime de publicité réelle d'un régime de publicité personnelle reconnue par tous comme défectueuse. D'ailleurs à quoi bon prendre toutes ces mesures, alors qu'il est bien plus simple de supprimer le régime annamite et maintenir le régime français, le résultat sera le même.

En résumé, de l'ensemble des projets que nous venons de passer en revue une idée essentielle se dégage à savoir que la plupart des auteurs se montrent hostiles à la fusion des deux régimes fonciers en présence. Pourtant une réforme radicale basée sur cette fusion s'impose avec acuité. En effet, ni la propriété indigène mal assurée par les mentions d'un livre terrien défectueux et fatalement incomplet, ni la propriété européenne non moins compromise par l'incompatibilité où l'on est de remonter la filière des mutations en raison de la différence de statut des propriétaires successifs, ne peuvent s'accommoder plus longtemps de cette dualité des régimes fonciers. Il est grand temps que le Législateur intervienne. Celui-ci est intervenu effectivement sous la forme d'un décret du 21 juillet 1925 établissant dans la colonie un régime foncier unique applicable à tous les habitants, sans distinction de nationalité. Cette réforme n'a fait que consacrer législativement le projet de M. Boudillon avec quelques modifications de détails.

SECTION II

PROJET BOUDILLON HISTORIQUE DE LA RÉFORME DE 1925

En 1911, M. Roume, Gouverneur Général de l'Indochine, pensa réaliser dans ce pays l'application du système d'immatriculation qu'il avait vu fonctionner en Afrique. Il fit pour cela venir en mission un spécialiste en la matière, M. Boudillon, alors Inspecteur de l'Enregistrement et du Domaine, auteur des textes qui ont introduit la réforme foncière à Madagascar et en Afrique-Occidentale Française et qui, après un an de recherche, élaborait un projet complet de réforme foncière.

Dans son projet, M. Boudillon propose la suppression des deux régimes existants et l'instauration à leur place d'un régime foncier unique applicable à tous. Désormais, tous les propriétaires, tous les titulaires de droits réels immobiliers, qu'ils soient Français ou indigènes, sont soumis à la même loi foncière. Ce nouveau régime sera basé sur la publicité réelle dont l'organe essentiel est le livre foncier tout comme le système Torrens appliqué depuis longtemps en Australie. L'établissement de ce nouveau régime en Cochinchine, d'après l'auteur, est chose aisée. Le Dia-Bô réalise déjà, accidentellement sans doute, la publicité réelle et il suffit de le transformer en livre foncier du nouveau système en y apportant bien entendu, des améliorations et des modifications nécessaires. Cette transformation est d'autant plus

facile que depuis 1885 (arrêté 27 nov. 1885) en théorie, et depuis 1891 (arr. 6 mars 1891) en fait, le registre foncier annamite de simple matrice cadastrale est devenu, grâce aux améliorations apportées dans sa tenue par le législateur français, un organe de publicité, sorte de livre foncier imparfait encore pour jouir de la force probante, mais tout de même un livre foncier assez complet, facile à perfectionner. Sans compter que la transformation suggérée est une mesure d'une portée politique très habile : faire du Dia-Bô un livre foncier organe essentiel de la réformesera tenir la promesse faite aux indigènes de respecter leurs lois et coutumes tout en mettant à leur portée un jeu de garanties immobilières plus perfectionnées ; en même temps que l'on mettra à la disposition des Français un régime de la terre bien supérieur à celui de leur droit national.

Dans le but d'améliorer le Dia-Bô, l'auteur énumère ses principaux défauts et préconise des remèdes correspondants dont nous en reproduisons ici quelques-uns :

1^o Le Dia-Bô est un organe de publicité incomplet car il ne reçoit que les seules mentions de droits réels établies au profit des indigènes, d'où sa consultation ne dispense point les tiers de celle accessoire des registres hypothécaires.

Remède : Suppression du régime hypothécaire et rétablissement des notables des villes de Saïgon et Cholon (supprimés par l'arrêté du 17 novembre 1908). Tous les droits réels au profit des indigènes et Européens seront mentionnés au Dia-Bô.

En ce qui concerne la suppression du régime hypothécaire, remarquons que M. Boudillon, pour des raisons d'équité, réservait aux Européens le maintien du système de publicité personnelle pour les immeubles déjà soumis à ce régime. Imposer à tous cette réforme semble être une mesurer

hâtive d'après l'auteur. D'ailleurs, le projet définitif du décret de 1925 laissait aux intéressés la faculté de renoncer au régime hypothécaire qui devenait alors un régime d'exception, de faveur. Mais les Commissions de rédaction l'ont repoussé avec raison. Elles voulurent supprimer la dualité des régimes, elles désirèrent une législation s'appliquant indistinctement à tous quelle que soit leur nationalité. C'est là une mesure brutale mais préférable, vu qu'elle hâte une évolution nécessaire.

2° Le Dia-Bô est établi sans corrélation entre les énonciations portées en ses colonnes et les données recueillies à l'occasion de l'exécution du cadastre.

Remède : Faire du cadastre province par province. Le cadastre d'une province sitôt terminé, on établit un Bureau de la Conservation cadastrale.

3° Le Dia-Bô est tenu, sous la direction des fonctionnaires chargés d'attributions suffisamment absorbantes, par des agents secondaires, incapables d'assumer la tâche délicate de Conservateur du livre foncier.

Remède : Confier cette tenue à des fonctionnaires spécialisés, à des conservateurs de carrière.

4° Le Dia-Bô ne reçoit des mentions de droits réels immobiliers que sur la communication faite par un service financier de l'analyse des actes constitutifs de droit et non sur la demande des parties intéressées à en assurer la publicité.

Remède : En laissant aux intéressés eux-mêmes le soin de provoquer l'accomplissement des formalités destinées à assurer la protection de leur droit.

Le Dia-Bô ainsi amélioré peut être considéré, d'après l'auteur, comme apte à remplir le rôle de livre foncier dont l'organisation technique et juridique fait l'objet de la part de

l'auteur d'une étude détaillée que nous verrons d'ailleurs par la suite.

Outre cette organisation de la conservation et de la publicité immobilière qui constitue, peut-on dire, la pierre fondamentale du nouveau régime, le projet Boudillon contient une législation de droits réels (constitution de la propriété immobilière, acquisition et transmission des droits intéressant la propriété immobilière), législation empruntée, tantôt aux droits français, tantôt aux droits et coutumes indigènes, réalisant ainsi un heureux compromis entre les deux institutions juridiques préexistantes.

Le projet de M. Boudillon fut soumis à l'examen des administrateurs et magistrats coloniaux qui, d'ailleurs, n'émirent pas un avis favorable. En même temps que se poursuivait cette consultation dans la colonie, la Commission de législation indochinoise siégeant au Ministère des Colonies à Paris était appelée à examiner l'ensemble de la réforme et surtout le décret pour la Cochinchine ; elle en accepta le texte ne lui apportant que des modifications de détails.

Mais la guerre vint interrompre tous ces travaux. La grande tourmente une fois passée, on se préoccupa à nouveau de ces projets de réforme. M. Boudillon dû revenir en mission en Indochine au début de 1924. Une Commission fut réunie à Hanoï pour examiner en sa présence le projet du décret pour la Cochinchine. La majorité de cette assemblée (6 membres contre 3) se prononça par l'application immédiate du texte à cette colonie après l'avoir remanié dans certains de ses articles mais sans en changer les principes essentiels.

Le projet du décret, tel qu'il avait été modifié par la Commission de Hanoï fut promulgué en France le 21 juillet

1925 et publié dans le *Journal Officiel* de la République Française le 28 juillet 1925.

Mais les lois et décrets relatifs aux colonies pour être exécutoires doivent non seulement être promulgués par le Président de la République et publiés dans le *Journal Officiel* de la République Française, mais encore faire l'objet dans la colonie d'une promulgation par le Gouverneur Général et publiés au *Journal Officiel* de la Colonie.

Or, le décret du 21 juillet 1925 suscita en Cochinchine une violente opposition dont le Conseil colonial se fit l'écho. Cette colonie prétendit, avec raison d'ailleurs, qu'elle n'avait pas été consultée sur le nouveau régime qu'on allait lui appliquer, que le projet avait été examiné par des hommes du Nord ignorants des choses du Sud, et que des modifications étaient nécessaires. Et, pour donner plus de force à ses protestations, le Conseil colonial refusa dans sa séance du 13 novembre 1925 de voter les taxes afférentes à la marche du nouveau service de la Conservation foncière. Pendant ce temps, une Commission composée de personnalités de la Cochinchine était constituée pour examiner le décret en question. Elle demanda des modifications concernant notamment l'attribution des biens vacants et sans maîtres : au lieu d'être attribués à l'État français, continuent à être propriété de la Colonie ; la suppression de la nécessité des actes devant notaires en toute matière immobilière ; compétence des Notables de la situation des biens comme ceux du domicile des parties pour la certification des actes entre indigènes ; suppression de la disposition rétablissant les Notables à Saïgon et à Cholon dans leur fonction de certificateurs, car on a jugé qu'il serait inopportun de ressusciter une institution qui a disparu parce que son fonctionnement ne correspondait plus aux

besoins des propriétaires d'immeubles situés dans ces villes.

Dans ces conditions, le Gouverneur Général dut surseoir à la promulgation du décret de 1925. Peu à peu, les esprits s'apaisèrent et s'accoutumèrent à l'idée de la nouvelle législation, surtout sur la promesse formelle que satisfaction serait donnée à la Cochinchine sur les points dont elle demandait la retouche ; le Conseil colonial par son vote du 27 août 1926 admit le principe de la réforme et vota les taxes nécessaires.

Le décret du 23 novembre 1926 apporta aux textes de 1925 les remaniements demandés et, dès lors, le nouveau système foncier allait pouvoir être promulgué en Cochinchine. Il le fut effectivement par l'arrêté du 7 janvier 1927 (*J. O.*, I, 1927, p. 3 078 et 3 084).

SECTION III

LE NOUVEAU RÉGIME FONCIER

Le décret de réforme de 1925 comprend trois parties dont les deux premières sont consacrées à la propriété, à l'acquisition et à la transmission des droits réels immobiliers et la troisième à la conservation et publicité immobilière.

Ce texte, remarquons-le, bien qu'il fait disparaître les difficultés soulevées par la dualité des législations antérieures, n'est qu'un code foncier et non un Code civil. Il s'abstient scrupuleusement de légiférer en ce qui touche le droit civil personnel et familial des propriétaires. La preuve est que l'article 169 spécifie « la matière des successions même à l'égard de la masse immobilière et régie par loi personnelle des individus en ce qui concerne soit la forme et l'objet des testaments, soit la vocation des héritiers et des légataires et la dévolution des biens immobiliers légués ou transmis, soit enfin le mode de règlement des partages de ces mêmes biens ».

CHAPITRE PREMIER

DE LA PROPRIÉTÉ ET DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS

Les emprunts au Code civil français sont nombreux en cette matière. C'est ainsi que les règles qui régissent le droit de propriété, de l'usufruit, des servitudes, du louage, du métayage, du droit d'emphytéose sont la reproduction intégrale en bien des points, des dispositions du Code civil ou loi de 1902 pour l'emphytéose.

Deux points très importants cependant sur lesquels le décret de 1925 est en antagonisme avec le principe du Code français : la possession et le régime hypothécaire.

Pour la possession, le nouveau régime adopte pour ainsi dire le système annamite qui ne connaissait pas cette institution juridique. La suppression de la possession est d'ailleurs conforme au système de publicité réelle à force probante absolue qu'est le nouveau régime. Le propriétaire ou titulaire d'un droit réel quelconque est et doit être inscrit au livre foncier. L'inscription confère le titre et l'on ne saurait posséder sans titre, encore moins contre un titre. Le seul individu qui ait droit à la possession est l'inscrit lui-même.

La suppression de la possession comme fait générateur de droit entraîne comme conséquences : la disparition de l'usucapion, le droit d'acquérir des fruits par le possesseur de bonne foi, car il n'est plus possesseur de bonne foi (le livre

foncier étant consultatif) ; de la présomption de propriété qui s'attache au fait de la possession.

Quant au régime hypothécaire de la nouvelle législation, il est la reproduction à peu de chose près de la législation existante en Afrique-Occidentale Française et à Madagascar.

Dans le régime hypothécaire de 1925, tous les privilèges immobiliers sont supprimés. Les privilèges généraux eux-mêmes ne portent plus sur les immeubles de même que les hypothèques légales. Certaines privilèges spéciaux sur les immeubles comme ceux du vendeur, du copartageant, de l'échangiste et les hypothèques légales de la femme mariée et du mineur peuvent être rétablis sous la forme d'une hypothèque forcée par une décision de la justice (art. 155).

Toutes les hypothèques sont soumises à l'obligation de publicité et à celle de la spécialité quant au gage et quant aux créances garanties (art. 148).

Cette observation étant faite, passons rapidement en revue les dispositions concernant la propriété et les droits réels immobiliers, tout en nous efforçant de mettre en lumière les emprunts aux deux législations précédentes.

Article 2 comme l'article 517 du Code civil consacre la distinction classique des immeubles : immeubles par leur nature, par leur destination, par l'objet auquel ils s'appliquent.

Articles 3, 4 et 5 définissent à peu près comme le Code français, ces trois catégories d'immeubles.

Articles 6 et 7 définissent les fruits comme le Code civil.

Article 8 consacre par contre la légitimité de la copropriété annamite tant individuelle que collective.

Article 13 sanctionne l'inaliénabilité absolue des « Cong-Dien » et « Cong-Tho ».

Article 15 rédaction de 1925 suscita une violente protestation de la part du Conseil colonial de la Cochinchine. La rédaction de 1926 apporta un heureux compromis en décidant que les biens vacants et sans maîtres entreraient dans le domaine de l'État, mais leurs produits seraient attribués à la Colonie.

Article 16 reproduit la règle traditionnelle annamite, d'après laquelle les biens appartenant aux propriétaires qui y renoncent pour se soustraire à l'impôt, feront retour au domaine de la Colonie.

Article 17, sorte de reproduction de l'article 545 du Code civil, consacre législativement le droit de propriété.

Article 18 définit la propriété comme l'article 544 du Code civil.

L'accession du nouveau régime, sorte de copie du chapitre II du l. II, t. II du Code civil, sauf l'article 30 qui reproduit une disposition de la loi annamite, est critiquable car elle ne répond pas à la réalité des choses en Cochinchine et s'adapte mal aux circonstances physiques de ce pays. En effet, l'alluvion en Europe est un phénomène de portée restreinte. Il en est tout différemment en Asie : des fleuves énormes entraînent chaque année des masses de terre considérables. De nombreux propriétaires se trouvent ainsi frustrés par le fleuve. Est-il juste de ne prévoir pour eux aucune compensation ? Est-il juste de faire bénéficier des tiers de l'apport parfois considérable d'une force aveugle de la nature ? Mieux vaut adopter le système annamite qui disposait que l'alluvion fluviale appartient à l'État qui le concède aux propriétaires ayant eu à souffrir de l'érosion fluviale ; les riverains n'en profitaient qu'après avoir dédommagé les victimes (Ph. C ; Ann. I, p. 431 et suivantes).

La copropriété.

Le décret de 1925 maintient le principe annamite de la copropriété (art. 32). Seulement cette copropriété n'est plus perpétuelle comme dans le droit annamite sauf cependant pour les biens consacrés aux sépultures et les clôtures établies entre les immeubles contigus (art. 34). Désormais tous copropriétaires annamites en dehors de la période de deuil peuvent demander le partage à tout moment (art. 33, reproduction de l'art. 815 C. c.). S'ils décident de rester dans l'indivision, la durée de celle-ci ne pourra excéder cinq ans à moins que les intéressés ne la renouvellent à l'expiration de cette période (art. 33).

La mitoyenneté.

Les dispositions concernant cette question sont semblables à celles du Code civil. Seulement il est à déplorer que le législateur de 1925 n'ait pas reproduit l'article 653 du Code civil établissant la présomption de mitoyenneté. En Cochinchine pour qu'il y ait mitoyenneté il faut une inscription au livre foncier. Décision peu heureuse dans un pays où chaque rizière est entourée d'une diguette qui la sépare de celle du voisin ; de sorte qu'un propriétaire pour être en règle avec ses voisins doit faire plusieurs inscriptions de mitoyenneté au livre foncier d'où perte de temps et d'argent.

Démembrement de la propriété.

L'usufruit.

D'après l'article 47, l'usufruit est un droit viager (ce que le Code civil n'a pas dit).

L'usufruitier perçoit les fruits. Il perçoit les redevances dues au propriétaire du sol par le propriétaire des mines sans distinguer l'époque de leur ouverture (art. 55). Il peut, ou ses héritiers pour lui, réclamer au nu propriétaire le remboursement de la main-d'œuvre et des matériaux qui ont servi à faire les constructions édifiées par lui sur le terrain du dit nu propriétaire lorsque celui-ci déclare les conserver (art. 56). Il est obligé de fournir caution, comme dans le droit français, à son entrée, sauf quand l'usufruitier est la veuve annamite qui a la jouissance des biens du chef de la famille ou l'héritier « huonghoa-taire » (art. 58). L'usufruitier doit assurer les charges annuelles qui grèvent l'immeuble notamment le paiement des primes d'assurance. Il doit également assurer et réassurer l'immeuble. Si celui-ci vient à être détruit par un sinistre couvert par une assurance, l'indemnité payée peut à la demande de l'usufruitier ou du nu propriétaire être affectée à la réédification ou à la restauration du dit immeuble (art. 63).

A part ces points qui sont soit des emprunts au droit annamite soit des innovations, le régime de l'usufruit est celui du Code civil français. Il en est de même pour les droits d'usages et d'habitation.

L'emphytéose.

Réglementée par les articles 81 à 90 qui sont la reproduction de la loi du 25 juin 1902. C'est un droit réel et un mode de teneur à très long terme (99 ans) applicable à tout le sol cochinchinois.

Cette institution est peu usitée dans ce pays car elle ne répond pas aux aspirations des ressortissants : Français et Annamites.

Les colons français ne pratiquent que rarement cette sorte de tenure car ce qu'ils désirent c'est de faire fortune le plus vite possible et regagner vivement la mère patrie où le climat est plus élément et où ils ont des attaches familiales.

Quant aux Annamites ils n'ont pas l'habitude de faire de bail à long terme. Les baux ruraux ou les métayages ne dépassent pas un ou deux ans ; très rarement plus.

Servitudes.

C'est la reproduction des dispositions du Code civil français. Cette notion constitue pour les Annamites une innovation. Le législateur annamite n'avait pas réglementé cette matière. Il se rapportait aux habitudes locales, aux rapports de bon voisinage entre propriétaires. Innovation brutale mais somme toute nécessaire car elle coupe court à tout procès.

Sûretés immobilières.

L'article 129 du décret de 1925 ne mentionne que deux sortes de sûretés réelles : le nantissement immobilier et l'hypothèque, auxquelles nous pouvons ajouter la vente avec faculté de rachat.

Nantissement immobilier.

Le nantissement immobilier qui est un contrat accessoire (art. 271) n'est autre chose que le Dien-Cô annamite. Seulement cette sûreté, d'après le législateur de 1925, est destinée à remplacer l'antichrèse française, c'est pourquoi nous trouvons se reproduire ici maintes dispositions du Code civil relatives à cette dernière.

Il y a deux sortes de nantissement immobilier (art. 131) : le nantissement réel qui est celui du droit indigène et le nantissement fictif qui n'emporte pas de tradition de l'immeuble mais une simple remise de titre foncier et est une innovation du régime de 1925.

Nantissement réel. Constitution et publicité.

D'après l'article 271 la constitution de nantissement peut être contenue soit dans l'acte même qui constate l'obligation principale, soit faire l'objet d'un acte distinct.

Comme tout contrat réel le nantissement est valable par le simple consentement des parties. Mais il n'est opposable aux tiers que du jour où il est publié au livre foncier (art. 187). Or seuls les actes écrits et authentiques peuvent être l'objet d'une mention au livre foncier (art. 188).

L'article 190 (rédaaction 1926) indique quels sont les actes tenus pour authentiques en vue de leur inscription au livre foncier. Cet article a été complété dans la suite par le décret du 25 juillet 1933 qui est venu lui ajouter l'alinéa suivant : « Dans les villes où il existe des notables, la certification des actes indigènes sera faite concurremment par les notables et les notaires dans les conditions et au tarif fixés par les arrêtés locaux. » Ces frais doivent être supportés par le débiteur (art. 275).

Droits, et obligations du créancier nanti.

ART. 133. — Les droits du créancier nanti sont ceux de l'usufruitier.

ART. 137. — Les fruits perçus compensent soit les intérêts de la somme prêtée, soit le capital.

ART. 142. — Le remboursement peut comprendre à la

fois le capital et l'intérêt pour le cas de remboursement anticipé.

ART. 140. — Le créancier ne peut refuser de rendre, l'immeuble nanti, à l'échéance, si le débiteur lui rembourse le capital prêté.

Les articles 137, 140 et 142 sont la reproduction du droit annamite.

Par contre l'article 134 paraît s'inspirer de l'article 2087 du Code civil. De même que les articles 139 et 143 qui reproduisent l'article 2088. Les dispositions des articles 139 et 143 sont heureuses parce qu'elles protègent désormais le cultivateur besogneux contre les usuriers, puisque le créancier ne peut en cas de non-remboursement devenir automatiquement propriétaire même par clause expresse, une vente forcée est toujours exigée. Rien de particulier sur les autres droits et obligations du créancier qui sont, en bien des points, semblables aux dispositions concernant l'antichrèse française.

Durée : La durée du nantissement est de dix ans (art. 138) et non plus de trente ans comme sous l'empire de la loi annamite.

L'article 132 reproduit l'interdiction annamite de donner plusieurs fois en nantissement un même immeuble. De plus le nantissement ne peut être établi sur un immeuble déjà grevé d'hypothèque (même article) mais la réciprocité, croyons-nous, n'est pas vraie. Bien que le décret de 1925 n'en souffle mot, il semble qu'un immeuble déjà nanti peut être hypothéqué par le seul fait que l'hypothèque n'exige pas la tradition de l'immeuble d'où ne nuit pas au créancier nanti.

L'article 143 qui pose le principe de l'expropriation forcée par autorité judiciaire constitue une innovation

— principe ignoré complètement par le droit annamite. Cet article a été modifié par le décret du 8 juin 1933 promulgué le 11 septembre 1933 de la façon suivante : « Le créancier nanti non désintéressé à l'échéance peut à toute époque poursuivre la vente par expropriation forcée de l'immeuble grevé. Aucun autre créancier, même hypothécaire ne peut, sans l'autorisation expresse et par écrit du créancier nanti, poursuivre la vente par expropriation forcée de l'immeuble grevé, tant que dure le nantissement et même après son expiration, tant que l'obligation garantie n'est pas entièrement exécutée. L'expropriation pour cause d'utilité publique pourra cependant être provoquée à quelque moment que ce soit et sans le consentement du créancier nanti. En tout cas, que la vente par expropriation forcée de l'immeuble grevé soit poursuivie par le créancier nanti, soit par un autre créancier du propriétaire dans les conditions indiquées ci-dessus ou enfin pour cause d'utilité publique, le créancier nanti acquiert en remplacement du droit de rétention qu'il cesse d'exercer, un droit de préférence sur tous les autres créanciers, même hypothécaires, dont les droits ont pris naissance et ont été publiés postérieurement au sien. »

Ce décret de 1933 a été pris en vue de barrer aux discussions suscitées par la comparaison des articles 143 et 130.

Quant à la procédure d'expropriation, elle est commune au nantissement et à l'hypothèque. Nous l'étudierons quand nous aborderons cette dernière.

Article 144, concernant la procédure d'expropriation au profit du créancier nanti est une innovation de plus du décret de 1925. Cette disposition n'existait ni en droit annamite ni en droit français.

Nantissement fictif.

Le décret de 1925 l'assimile au nantissement réel et le soumet aux mêmes règles sauf les points suivants :

Article 274 prévoit une forme de publicité spéciale pour le nantissement à très court terme.

Le nantissement fictif ne se réalise que par la simple remise du titre foncier. Les droits du créancier sont remplacés ici par un droit de suite qui s'exerce facilement car il détient déjà le titre de propriété et empêche ainsi la vente irrégulière. (Souvenons-nous que la vente annamite ne se fait que par la remise de l'acte de vente et du titre de propriété.) S'il y a vente (utilité publique par exemple), il a le droit de préférence.

L'hypothèque.

L'article 146 définit l'hypothèque comme un droit réel immobilier et accessoire comme le droit français.

Les articles 147, 149, 150 (sorte de répétition de l'article 2133 C. c.) et 151 fixent l'assiette de l'hypothèque.

La principale caractéristique de l'hypothèque du nouveau régime est sa spécialité : spécialité du gage hypothécaire, c'est-à-dire, désignation de l'immeuble ou du droit grevé et spécialité de la créance garantie, c'est-à-dire l'indication ou l'évaluation du montant de cette créance (art. 148).

Constitution et publicité.

L'hypothèque peut être constituée soit dans l'acte qui constate l'objet principal du contrat, soit faire l'objet d'un acte distinct (art. 276).

Toutes les hypothèques prévues par le décret de 1925

doivent être publiées dans le livre foncier. Le décret prévoit également une publicité spéciale pour les hypothèques à très court terme (art. 279). Quant au prêt de moins de cent quatre-vingts jours l'article 399 concernant le nantissement s'applique.

Le nouveau régime reconnaît deux sortes d'hypothèques : l'hypothèque conventionnelle et l'hypothèque forcée. Le législateur de 1925 reconnaissant les inconvénients suscités par les hypothèques légales et les hypothèques judiciaires refusa avec raison de les introduire dans la nouvelle charte foncière cochinchinoise.

Hypothèque conventionnelle.

L'article 135 qui la définit est la reproduction textuelle de l'article 2124 Code civil.

L'article 154 tout en statuant sur une question délicate constitue une autre illustration de la volonté du législateur de 1925 de ne réglementer que la question foncière dans la colonie.

Hypothèque forcée.

Création du décret de 1925 (art. 155). Elle remplace les hypothèques légales françaises de la femme mariée, du mineur et de l'interdit et les privilèges du vendeur, de l'échangiste et du copartageant. Le décret de 1925 ne connaît qu'une sorte de privilège en matière de frais de justice (art. 308).

Les articles 156, 157, 158, 159, 160 et 161 règlent les détails des cas d'hypothèque forcée prévus par l'article 155.

Les articles 282 à 286 règlent la déclaration du Conseil de famille en matière d'hypothèques forcées des interdits et des mineurs.

Les articles 162 à 286 statuent sur l'hypothèque forcée du vendeur, de l'échangiste et du copartageant.

Droits du créancier hypothécaire.

Les articles 163 et 164 donnent au créancier le droit de poursuivre l'expropriation de l'immeuble hypothéqué.

L'article 165 lui confère le droit de suite contre tout détenteur éventuel de l'immeuble hypothéqué. Remarquons que l'article 165 n'accorde pas au détenteur de l'immeuble hypothéqué le droit de le délaisser sans aucune réserve comme l'article 2168 Code civil. Le détenteur d'après le nouveau régime ne peut ni délaisser, ni purger, mais devra soit désintéresser le créancier hypothécaire poursuivant, soit se laisser exproprier.

Le règlement de compte entre le créancier hypothécaire et le tiers détenteur est prévu par l'article 166 qui rappelle exactement l'article 2175 Code civil : quand l'immeuble hypothéqué aura subi des détériorations par le fait ou la négligence du tiers détenteur, le créancier hypothécaire pourra intenter contre lui une action en indemnité. Réciproquement s'il a engagé des dépenses pour l'amélioration de l'immeuble, le tiers détenteur pourra réclamer une indemnité ; mais il ne pourra répéter que ses impenses et encore jusqu'à concurrence de la plus-value donnée à l'immeuble. Son droit à indemnité est donc soumis à deux maximums au plus faible desquels il pourra seulement prétendre.

*Procédure d'expropriation forcée. Articles 287
et suivants.*

Cette procédure, avons-nous dit, est commune à l'hypothèque et au nantissement. Donc tout ce que nous dirons

pour l'hypothèque s'appliquera aussi au nantissement.

Tout créancier non payé à l'échéance peut poursuivre l'expropriation de son débiteur s'il est muni d'un acte constitutif d'hypothèque authentique, mentionné au livre foncier, ou d'un jugement ayant force de chose jugée (art. 287). Si le créancier est pourvu d'un contrat d'hypothèque régulièrement publié il aura le rang de faveur que lui confère son inscription. S'il est simple bénéficiaire d'un jugement, il viendra après le créancier hypothécaire s'il y en a puisque le décret de 1925 ignore les hypothèques judiciaires (art. 287).

Procédure d'adjudication.

Cette procédure débute par un commandement de payer contenant l'élection de domicile au lieu où siège le tribunal, de la situation de l'immeuble et la désignation de l'immeuble menacé d'expropriation (art. 288). Ce commandement est publié dans les formes prévues dans la III^e partie du présent décret (même article). A compter du jour de la publicité de ce commandement l'immeuble grevé est devenu indisponible et les fruits se trouvent immobilisés (art. 295). Si le débiteur ne satisfait pas au commandement dans un délai de quinze jours le créancier poursuivant fait fixer la date de la vente par le Président du Tribunal compétent (art. 290). Celui-ci peut décider par ordonnance que l'immeuble sera vendu soit par les soins d'un notaire commis, si les parties en ont ainsi convenu d'avance, soit par les notables du village de la situation de l'immeuble, si la vente est supposée devoir se faire dans des conditions meilleures sur les lieux mêmes (art. 291).

Une publicité par voie d'affiches, de placards et même

parfois d'annonces dans les journaux, prévue par les articles 292 et 293 précède la vente.

La vente se fait aux enchères publiques aux conditions prévues par l'article 296 et qui seront respectées par les tribunaux comme par les notaires et les notables.

Dans les huit jours qui suivent l'adjudication, une surenchère peut être portée sur le prix obtenu : surenchère du 10^e si le surenchérisseur est titulaire d'un droit d'hypothèque ou de nantissement affectant l'immeuble vendu ; surenchère du 6^e pour toutes les autres personnes (art. 297).

Une nouvelle publicité est faite pour porter la surenchère à la connaissance du public par les moyens prévus pour la première adjudication (art. 298).

Aucune surenchère ne peut être reçue après la deuxième adjudication (art. 299). La folle enchère est prévue et réglée par les articles 300 et suivants qui reproduisent d'ailleurs la disposition de l'article 733 du Code de Procédure civile français. Le cas de folle enchère donne lieu à une nouvelle mise en vente précédée de la publicité mentionnée plus haut. S'il n'y a pas d'enchérisseur le poursuivant est déclaré adjudicataire et le fol enchérisseur demeure débiteur de la différence entre son prix et celui de la réadjudication sur folle enchère (art. 302).

Les articles 303 à 306 prévoient les moyens de nullité que peuvent invoquer les personnes désireuses de faire suspendre la poursuite.

Droit de préférence du créancier hypothécaire.

L'immeuble une fois vendu, le créancier hypothécaire pourra exercer sur le prix son droit de préférence, en venant au rang que lui assigne l'ordre des inscriptions.

S'il y a accord entre les parties le prix est distribué dans l'ordre suivant (art. 308) : d'abord au poursuivant pour les frais de justice qu'il a fait à l'occasion de la vente et la distribution du prix, puis aux créanciers hypothécaires ou nantis dans l'ordre de leur inscription au livre foncier, enfin aux créanciers qui sont intervenus dans la procédure par voie d'opposition et qui ont ainsi obtenu des titres exécutoires, ces dernières créances viennent au même rang et au marc le franc entre elles. L'excédent du prix, s'il y en a, est donné au propriétaire exproprié.

Si les parties ne sont pas d'accord sur la distribution du prix, celle-ci sera faite par voie judiciaire. Les articles 310 à 314 règlent la procédure qui détermine l'ordre judiciaire.

Extinction de l'hypothèque.

L'article 167 prévoit trois causes :

1^o Par l'extinction de l'obligation dont elle constitue la garantie ;

2^o Par la renonciation du créancier à son droit ;

3^o Par l'accomplissement de la procédure de purge des hypothèques par le tiers détenteur, acquéreur sur expropriation forcée ;

Il est à remarquer que la purge n'est plus précisée par le décret que pour un seul cas en faveur du tiers détenteur acquéreur sur expropriation forcée.

La vente avec faculté de rachat. Articles 208 et suivants.

N'est autre chose que le « Mai-Lai-Thuc » annamite. Seulement le délai maximum est de dix ans (art. 209) au

lieu de trente ans dans le droit annamite. Cette règle s'impose à tous même au juge (art. 210).

L'acheteur pendant ce délai est propriétaire de l'immeuble vendu. Il peut le revendre à condition de rachat. L'immeuble faisant l'objet de la vente avec faculté de rachat peut toujours être réclamé par le premier vendeur quelle que soit la main qui le détient. Retour libre de toutes charges sauf les baux sans fraude ; ceci est inspiré de l'article 1673 Code civil.

La forme de la vente avec faculté de rachat est la même que celle de la vente, c'est-à-dire par acte authentique et mentionnée au livre foncier. Ceci complète l'institution annamite.

CHAPITRE II

DE L'ACQUISITION ET DE LA TRANSMISSION DES DROITS DE TOUTE NATURE INTÉRESSANT LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE.

Le législateur de 1925 prend également ici pour modèle le Code civil français tout en faisant comme en matière de droit de propriété et de droits réels immobiliers de larges concessions aux lois et usages annamites. C'est ainsi que par suite de la suppression de la possession et de l'usucapion, il n'existe comme mode d'acquisition et de transmission de la propriété et de droits réels immobiliers que (art. 168) :

Accession (Voir *supra*).

Succession.

Conventions et contrats.

Décisions de la Justice dans certains cas exceptionnels :
vente et hypothèque forcée.

Succession (art. 169 à 186).

La succession est en principe régie par loi personnelle du défunt et échappe à ce titre à la nouvelle législation (art. 169). Cette règle est fort sage. En effet, aucune matière plus que celle-ci ne met en jeu les croyances, les traditions religieuses et familiales des peuples. C'est une des questions qui supportent le moins des interventions arbitraires du législateur. Malheureusement ce principe sitôt posé, le

décret dans son article 170 se hâte d'y contrevenir en réglementant de façon sommaire certains usages successoraux.

Les dispositions du nouveau code foncier relatives au régime successoral sont de deux sortes : les unes s'appliquent aux Européens, les autres aux indigènes.

Les dispositions concernant les Européens sont empruntées au Code civil et à la législation coloniale ; tandis que celles se rapportant aux indigènes sont destinées à atténuer la rigueur de l'ancienne législation successorale annamite.

Conventions.

Sont réglementées par le décret de 1925 d'une façon uniforme quel que soit le statut des parties. Cependant pour ce qui est de la forme des actes, la nouvelle charte foncière qui exige que les actes soient passés en forme authentique ou au moins authentiqués ou certifiés, laisse aux indigènes comme aux Européens l'usage des formes de leur loi personnelle.

Les conventions en matière immobilière doivent être passées par écrit en forme authentique (art. 188). Il faut remarquer à ce sujet que l'authenticité des actes immobiliers n'est exigée par aucun des décrets instaurant dans les colonies françaises des régimes fonciers semblables à l'Act Torrens ni par l'Act Torrens lui-même. Aussi cette exigence en Indochine est critiquée par certains auteurs qui la représentent comme une mesure draconienne, une lourde entrave qui risque d'immobiliser arbitrairement la propriété, par suite de la répugnance qu'a maintes fois manifesté l'indigène de passer un acte devant notaire ou devant notables. Pour nous, une telle disposition nous paraît fort sage. Les indigènes sont en majorité insou-

ciants et surtout joueurs. Après une bonne partie de table suivie d'une grande partie de cartes, ils n'hésitent pas à vendre jusqu'à leur dernière « mauresque » (la vente annamite étant fort simple : la remise de l'acte de vente et du titre de propriété suffit). Les obliger d'aller devant notaire ou notables c'est attirer leur attention sur la gravité de l'acte qu'ils vont accomplir ainsi que les conséquences qui en résultent et ce fait peut sauver bien des familles de la misère.

Les conventions demeurent dans le nouveau régime purement consensuelles comme sous l'empire de la loi annamite et de la loi française puisqu'elles sont parfaites entre les parties par le seul échange de consentements (art. 187, 1^{er} al.). Mais elles ne deviennent opposables aux tiers qu'une fois inscrites au livre foncier (même article, 2^e al.). Remarquons que le principe posé par l'article 187 (1^{er} al.) perd en pratique toute sa valeur. En effet, l'acquéreur d'un immeuble, qui n'a pas fait inscrire la mutation peut se voir opposer toutes les aliénations ou constitutions de droits réels opérées sur le même immeuble postérieurement à sa propre acquisition, mais inscrites au livre foncier. D'autre part, n'ayant pas de titre foncier à son nom, il ne peut aliéner ; il ne possède en fait qu'un fantôme de droit (la possession même est inconnue dans le nouveau régime). De telle sorte qu'en réalité, dans le nouveau système foncier le transfert de la propriété n'est opéré utilement que par l'inscription au feuillet réel et au titre foncier.

Les divers contrats spéciaux sont réglementés par le décret de 1925 à peu de chose près comme ils le sont dans le Code civil français ; des usages indigènes il n'est tenu que très peu compte. C'est ainsi que la vente de l'article 207 est inspirée du Code civil. La vente avec faculté de rachat

ressemble en bien des points à la vente à réméré française. Il en est de même pour l'échange immobilier.

Pour la donation immobilière l'article 223 est la reproduction de l'article 958 Code civil, cependant les causes d'exhérédation pour les Annamites sont celles de la coutume indigène.

Bail à ferme ou à loyer, métayage, articles 228 à 263, imitent de près les dispositions du Code civil sauf cette particularité que le fermage peut être stipulé payable en fruits du sol, ce qui est une concession aux usages indigènes.

Quant au métayage, il est peu pratiqué en Cochinchine, même à l'heure actuelle.

CHAPITRE III

DE LA CONSERVATION ET DE LA PUBLICITÉ IMMOBILIÈRE

C'est la partie la plus importante, nous disons même essentielle de la réforme foncière en Cochinchine. Elle comprend l'ensemble des moyens destinés à organiser la propriété foncière de manière à permettre à ceux qui en sont investis d'en retirer le maximum de profit. Son but tend à assurer à cette propriété à l'égard des tiers, une publicité efficace qui donne au titre constitutif une fois établi un effet définitif et inattaquable tout en garantissant les droits réels qui peuvent grever cette propriété.

L'organisation de la conservation et de la publicité immobilière est semblable au système Torrens sauf cependant quelques différences de détails dont la principale est que dans le système Torrens l'immatriculation est facultative tandis qu'en Indochine elle est obligatoire.

§ I. — ORGANISATION DU SERVICE DE LA CONSERVATION FONCIÈRE.

En Cochinchine la conservation et la publicité immobilière sont assurées par un service de la conservation de la propriété foncière (art. 317) sous la direction d'un conservateur, fonctionnaire désigné par le Gouverneur Général (art. 322) qui est lui-même aidé par un ou plusieurs

secrétaires-interprètes et un ou plusieurs agents détachés du service du cadastre (art. 324).

Le conservateur de la propriété foncière est chargé (art. 323) :

1^o De l'établissement du nouveau livre foncier dans les formes prévues par le présent décret;

2^o De l'accomplissement sur ce registre de toutes les formalités pour la publication des droits réels immobiliers ;

3^o De la communication au public des renseignements contenus en ses archives et relatifs aux propriétés et propriétaires fonciers.

Pour remplir ces fonctions, le conservateur doit tenir divers registres. Outre le livre foncier, il doit tenir (art. 332) :

1^o Le registre d'ordre de procédure de revision des anciens Dia-Bô ;

2^o Le registre des déclarations et oppositions pour l'établissement même des nouveaux livres fonciers ;

3^o Le registre des dépôts d'actes à inscrire pour la constatation des demandes d'inscription sur les livres fonciers ;

4^o Le répertoire des titulaires de droits réels et la table par bulletins mobiles du dit répertoire pour la communication des renseignements au public.

La responsabilité du conservateur est prévue avec détails par les articles 409 et suivants.

Les interprètes-secrétaires ont pour mission de traduire les actes, documents et déclarations en langue indigène ; tandis que les agents du cadastre effectuent les travaux de mesurage de terrains et confectionnent des plans qui seront ensuite annexés au livre foncier.

En principe il doit exister un Bureau de la Conserva-

tion de la propriété foncière dans chacune des vingt provinces de la Cochinchine. Seulement l'établissement de ce nouveau service ne peut être réalisé sans délai. Il est subordonné à la fin des travaux de cadastrage, c'est pourquoi, en attendant, le décret de 1925 prescrit que les anciennes règles de la publicité foncière prévues par l'arrêté local du 18 février 1921 restent applicables. Dès que les travaux de cadastrage seront terminés, un Bureau de la Conservation sera créé par arrêté du Gouverneur Général (art. 320).

L'accès au Bureau de la Conservation est accordé au public pendant six heures par jour à l'exception des dimanches et jours fériés (art. 321).

§ II. — ÉTABLISSEMENT DU NOUVEAU LIVRE FONCIER.
PROCÉDURE D'IMMATRICULATION. FEUILLETS RÉELS.
TITRES FONCIERS.

Dès que le cadastre d'une province est terminé, un Bureau de la Conservation de la propriété foncière est créé dans le but d'établir le nouveau livre foncier. Mais de quelle façon ce livre foncier est-il établi ? Comment les immeubles autrefois assujettis tant à la coutume locale et aux lois indigènes qu'au Code civil sont-ils intégrés dans le livre foncier ?

Le nouveau livre foncier est constitué à l'aide de tous les documents qui existaient antérieurement à sa création et qui sont relatifs aux biens immobiliers : Le Dia-Bô, les procès-verbaux de bornage, les titres de propriété, les matrices cadastrales et au besoin celles des contributions directes, les actes et pièces de toute nature, les registres hypothécaires, etc... (art. 336 et 340).

Mis en possession de ces documents, le Conservateur

convoquera (art. 342, rédaction 1926) successivement, après entente avec l'Administrateur chef de province et par son intermédiaire, les chefs de quartiers de chaque circonscription urbaine et les notables de chaque circonscription rurale. Il dressera à l'aide des renseignements supplémentaires fournis par ces personnalités, une liste de toutes les propriétés comprises dans la circonscription correspondant au livre foncier. Il rangera sous l'indice de chaque propriété les résultats de ses recherches. Ce travail constitue une espèce de livre foncier provisoire.

Pendant le délai d'un an (art. 343, rédaction 1926), tous les modes de publicité sont mis en œuvre pour aviser tous les intéressés de l'ouverture d'une enquête sur la légitimité des droits réels dont l'existence est constatée par les mentions des anciens Dia-Bô de la dite circonscription.

Ces modes de publicité sont :

1^o Publicité par voie journalistique : bulletin administratif de la Cochinchine et un journal de langue indigène désigné par le Gouverneur ;

2^o Publicité à l'aide de placards rédigés en français et en annamite reproduisant le même avis publié dans les journaux et faisant également connaître la date de clôture de l'enquête, seront à la diligence du Conservateur et par les soins des notables affichés à trois reprises successives à quatre mois d'intervalle environ, à la porte de la Mairie dans les circonscriptions urbaines et à la Maison commune dans les circonscriptions rurales. Cet affichage sera constaté par un certificat transmis immédiatement au Conservateur ;

3^o Publicité au moyen des notifications aux autorités administratives, aux chefs de quartiers dans les villes et aux notables dans les villages, et des avis individuels faits par

intermédiaire des autorités administratives à tous les ayants droit (art. 345).

Le Conservateur dès qu'il aura terminé la liste des propriétés la communiquera au Conservateur des hypothèques de sa circonscription (art. 344), afin que ce dernier puisse voir si ces propriétés ne sont pas grevées d'hypothèques.

Les protestations, les oppositions, les observations, les interventions de toute nature, de tous les intéressés sont accueillies au Bureau de la Conservation par le Conservateur assisté de l'interprète et consignées par écrit, mentionnées au livre foncier provisoire et notifiées à leur tour aux intéressés (art. 351, 352).

L'article 349 énumère les personnes aptes à faire des déclarations ou oppositions au cours de l'enquête. Ces personnes peuvent, pour s'éclairer, demander communication sans déplacement des documents réunis au Bureau de la Conservation de la propriété foncière en ce qui concerne le ou les immeubles qui les intéressent (art. 350).

En cas de conflit sur un immeuble entre deux ou plusieurs personnes, un délai de deux mois leur est accordé, dès réception de l'avis individuel, pour rapporter la preuve qu'une transaction mettant fin au litige est intervenue entre elles (art. 353).

Le même article, en vue de favoriser la conclusion de semblables accords entre les parties de statut indigène, recommande aux notables chargés de la notification des avis de faire leur possible pour obtenir une conciliation. A défaut d'une solution amiable dans les deux mois, le litige sera porté devant les tribunaux de la situation du bien.

L'auteur de la revendication doit justifier au Conservateur, avant la clôture de l'enquête, de l'introduction devant une juridiction compétente d'une instance tendant à faire

reconnaître la légitimité de ses prétentions (art. 353 *in fine*). Il sera alors sursis provisoirement à la consignation aux feuillets réels de toutes mentions concernant un droit réel grevant le dit immeuble qui fait l'objet du litige. Ces mentions ainsi réservées ne seront ultérieurement établies qu'au vu et selon le dispositif de la décision judiciaire passée en force de chose jugée qui aura mis fin à l'instance (art. 356 et 357).

Il est à noter que dans la pratique les litiges qui mettent en question le droit même de la propriété sont fort rares.

A l'expiration de l'année consacrée à l'enquête, le Conservateur procède à la révision de son livre foncier provisoire sur lequel ont été au fur et à mesure consignés, en ce qui concerne chaque propriété, tous les renseignements recueillis au cours de cette période préliminaire. Il établit au vu de tous ces renseignements, le livre foncier définitif dans la forme déterminée par les articles 325 et suivants (art. 354).

L'ouverture du nouveau livre foncier est constatée par l'inscription au registre de dépôt d'une mention constatant l'achèvement d'une procédure d'enquête et une mention de clôture est inscrite à la suite du dernier feuillet de l'ancien registre foncier (Dia-Bô) (art. 354).

Le nouveau livre foncier se présente sous la forme matérielle suivante (art. 325 et suivants).

Ce nouveau livre foncier contient autant de feuillets fonciers (des feuilles ouvertes) qu'il y a de propriétés dans la circonscription du Bureau de la Conservation de la propriété foncière, et un plan parcellaire de cette circonscription sur lequel figurent toutes les propriétés ; chacune d'elles est affectée du numéro du feuillet réel qui lui est consacré.

Chaque feuillet foncier correspondant à une unité foncière

(art. 326 définit l'unité foncière) est divisé en cinq tableaux ayant respectivement les affectations indiquées en regard.

Dans un premier tableau auquel est inséparablement joint un plan, sont indiqués la nature et la consistance de la parcelle, ses dimensions, sa contenance, ses limites, en un mot tout ce qui a un caractère immuable non susceptible de changer ou de varier, autrement dit, c'est le tableau descriptif de la propriété.

Un deuxième tableau placé au-dessous du premier comporte la mention des augmentations ou des diminutions que subit la propriété primitivement inscrite au livre foncier suivant qu'il s'agit de l'adjonction d'une parcelle contiguë, ou au contraire de la cession à un tiers par le propriétaire d'une partie de la propriété immatriculée. Dans les deux cas une référence précise d'où vient la parcelle qui a accru, c'est-à-dire, à quel numéro du livre foncier elle a été originairement inscrite, ou bien ce qu'est devenue la parcelle cédée, c'est-à-dire sous quel nouveau numéro du livre foncier elle figure désormais en formant un titre distinct.

Un troisième tableau est destiné à manifester les charges, les servitudes, les incapacités ou les immobilisations qui peuvent affecter la parcelle faisant l'objet du titre. Y figurent également les baux de trois ans ou plus, les affectations cultuelles très fréquentes dans le droit annamite et les saisies immobilières.

Le quatrième tableau donne la liste des propriétaires successifs de l'immeuble. Une ligne est consacrée à chacun d'eux ; le dernier inscrit est le propriétaire actuel de l'immeuble immatriculé.

Le cinquième tableau enfin publie les affectations hypothécaires et les nantissements en réservant en face de chaque

inscription la place nécessaire pour mentionner, le cas échéant, les mainlevées.

Indépendamment de cinq tableaux, le cadre du feuillet réel doit comporter (art. 359) un espace libre où pourra être succinctement mentionné le motif pour lequel ce feuillet n'aurait pas été arrêté et où sera apposé au moment où il sera complet, un sceau qui en consacrera le caractère définitif. (L'art. 358 nous dit quand le feuillet sera tenu pour complet et définitivement arrêté.) Jusqu'à ce que le sceau marquant le caractère définitif du feuillet ait été apposé d'après l'article 360, les mentions qui y sont consignées ne pourront être tenues que pour provisoires.

Ainsi établi, le livre foncier réalise déjà un progrès immense sur les autres modes de publicité immobilière connus en France et dans la Colonie. Cependant, comme on pourrait trouver trop sommaires des indications qui se réduisent à une seule ligne d'écriture dans des tableaux étroits du nouveau livre foncier, le législateur de 1925 pour barrer à cette critique, décide que le titre foncier doit comporter, outre le feuillet réel, une série de pages dites « bordereaux analytiques » correspondant par leur numéro aux diverses mentions portées à chaque tableau. Ces bordereaux contiennent l'analyse détaillée des actes déposés au Bureau de la Conservation foncière et qui ont fait l'objet d'une inscription au livre foncier qui vient d'être décrit.

Dès que le feuillet réel aura reçu le sceau qui en marquera le caractère définitif et non avant (art. 361), le Conservateur pourra délivrer aux propriétaires des titres fonciers.

L'article 362 déclare les titres fonciers inattaquables, et constituer devant toute juridiction, le point de départ de tous les droits réels existant sur les immeubles et au moment de leur délivrance.

§ III. — PUBLICITÉ DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS
ET COMMUNICATION DES RENSEIGNEMENTS.

Les droits réels et personnels sur les immeubles doivent être publiés au livre foncier (art. 372). Cette publicité est faite au moyen de la formalité dite « inscription ».

L'inscription sur le livre foncier, à la différence, du droit français, est requise pour le transfert de la propriété aussi bien dans les rapports des parties entre elles qu'à l'égard des tiers.

Les demandes d'inscription doivent être accompagnées du dépôt des diverses pièces (art. 382) qui varient selon qu'il s'agit soit des mutations contractuelles ou des conventions en général, soit des mutations par décès, soit des décisions judiciaires conférant une hypothèque forcée ou prononçant l'adjudication d'un immeuble ou encore prononçant la nullité ou la résolution d'un droit réel ou le titre de même ordre ou de même nature.

Le Conservateur remet au déposant de ces pièces, s'il le demande, une reconnaissance contenant le détail des pièces déposées et relatant la date du dépôt. Cette reconnaissance doit être restituée au Conservateur lors de la remise des titres fonciers et certificats d'inscription ou lors de la remise des pièces dans le cas de refus d'inscription (art. 383).

La demande d'inscription doit être faite par les intéressés.

Exceptionnellement dans l'intérêt des incapables que la loi française protège, les officiers ministériels d'après l'article 377 doivent eux-mêmes réclamer dans un délai de dix jours l'inscription des hypothèques forcées de la femme mariée, du pupille et de l'interdit. Le Conservateur n'est tenu d'inscrire que dans un seul cas prévu par l'article 380 : au cas de

vente d'un immeuble par autorité judiciaire « le Conservateur devra prendre d'office au profit du débiteur exécuté, des colicitants ou de leurs ayants cause, l'inscription d'une hypothèque forcée du vendeur, s'il n'est pas justifié du paiement préalable du prix ».

L'ordre des inscriptions en matière d'hypothèque réglera le rang de priorité des créanciers. Il en sera ainsi de même à l'égard des inscriptions prises pour sûretés d'un crédit ouvert, à concurrence d'une somme déterminée, à fournir à quelque époque qu'aient lieu les remises successives des fonds (art. 381).

En ce qui concerne l'inscription, le Conservateur, avant de délivrer le certificat d'inscription doit faire diverses vérifications prévues par les articles 384, 385 et 386. Ce certificat emportera exécution parée indépendamment de toute addition de formule exécutoire.

Notons enfin que le décret de 1925 confère au Conservateur un rôle beaucoup plus important que le Conservateur des hypothèques français. Le Conservateur de la propriété foncière a des pouvoirs de contrôle : il juge de la régularité extrinsèque des actes qui lui sont présentés, vérifie l'identité et la capacité des contractants, contrôle si l'immeuble est disponible, etc... Il encourt donc une grave responsabilité, d'où l'obligation pour lui de fournir un cautionnement dont le montant, variable suivant l'importance de sa circonscription est fixé par un arrêté du Gouverneur en même temps que sa nomination.

Communication des renseignements (art. 406 à 409).

Dans le nouveau régime les instruments de preuve sont multiples :

1^o Le feuillet réel : description exacte et constamment complétée de la situation des immeubles ;

2^o Le titre foncier : copie fidèle du feuillet, plus les détails réalisant par les bordereaux analytiques ;

3^o Le certificat d'inscription garantissant au profit des détenteurs l'existence des droits réels immobiliers tels que nantissement et hypothèque ;

4^o En cas de perte du titre ou certificat d'inscription ; l'avis de perte sera publié dans la presse ; un duplicata ne sera délivré par le Conservateur qu'après la publication et l'intervention de la Justice (art. 365).

En pratique, le tiers qui désire s'informer a donc un moyen très simple de connaître l'état de l'immeuble ; il demandera au propriétaire de lui remettre le titre foncier dont il est détenteur et pour plus de sûreté, il réclamera au Conservateur un certificat de concordance du titre et du feuillet réel.

La réquisition de la communication de renseignements doit être rédigé en double exemplaire (art. 407) et moyennant le paiement des droits de recherche et de copie (art. 406), toute personne pourra obtenir communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans les dossiers correspondant aux feuillets réels.

§ IV. — DE LA FORCE PROBANTE DU SYSTÈME FONCIER DE 1925.

A cet égard, nous distinguons suivant qu'il s'agit des mentions faites lors de l'ouverture des livres fonciers en vue de l'immatriculation d'un immeuble ou des inscriptions postérieures à l'immatriculation définitive (art. 363).

En ce qui concerne les mentions faites lors de l'ouverture

des livres fonciers, étant donné les garanties qui entourent l'immatriculation, la personne considérée comme propriétaire par le Conservateur est désormais définitivement propriétaire à l'égard de tous, sans contestation possible et si une erreur ou une fraude a échappé, l'immatriculation purge son acte d'acquisition de tout vice. Dans ces conditions, il n'est pas étonnant de voir que le titre foncier, copie fidèle du feuillet réel inattaquable est lui-même inattaquable (art. 362).

Cette décision a été considérée par certains comme trop brutale, susceptible d'engendrer des injustices. Il se peut, disaient-ils, que la publicité qui accompagne la procédure d'immatriculation ait été inefficace, que les titulaires de droits sur l'immeuble à immatriculer se révèlent quand il est trop tard. Ils seront alors dépouillés par l'immatriculation née de la fraude.

Une telle hypothèse est plutôt rare dans la pratique. Admettons même qu'elle puisse se réaliser, les véritables propriétaires ou les personnes lésées par l'immatriculation ne seront pas dépouillés. Le décret de 1925 leur accorde un double recours. Ils peuvent poursuivre les auteurs du préjudice dont ils souffrent s'il y a eu dol ou fraude de leur part (art. 364) ou agir contre les fonds d'assurance dans le cas où il n'apparaît pas qu'il y ait eu dol ou fraude de quiconque (art. 364).

Ce fonds d'assurance, d'origine australienne, est alimenté par la perception d'une redevance proportionnelle versée par les propriétaires lors de l'immatriculation de leurs immeubles. La gestion est confiée à un Conseil d'administration composé de trois membres (art. 418 et 419). Les articles 420 et 421 établissent la procédure que doit suivre toute instance intéressant ce fonds d'assurance. L'action contre

le fonds d'assurance est prescrite par deux ans (art. 422).

Cette institution de fonds d'assurance a été vivement critiquée. Le fonds d'assurance sera-t-il suffisant pour répondre à toutes les indemnités réclamées ? De plus, est-il juste d'infliger à tous les immatriculés la nécessité de réparer des dommages dus à la malhonnêteté de quelques fraudeurs ou à la négligence de quelques propriétaires ? A cette critique on peut répondre que, d'une part, les actions contre fonds depuis sa création jusqu'à présent sont très rares et d'autre part, le sacrifice imposé aux propriétaires est largement compensé par la sécurité que lui procure un tel système de publicité.

Quant aux inscriptions postérieures à la procédure d'immatriculation, elles ne sont pas inattaquables.

D'après l'article 401, les personnes lésées peuvent en demander la modification ou l'annulation. Mais cette mesure, sauf si elle fait l'objet d'une réserve mentionnée au feuillet réel, ne peut porter préjudice aux tiers de bonne foi. Ces modifications ou annulations sont d'ailleurs très rares, grâce aux précautions minutieuses qui entourent la formalité de l'inscription.

En résumé, le grand mérite de 1925 est sa force probante qui est basée, d'une part, sur des précautions prises lors de l'établissement du livre foncier et, d'autre part, sur des pénalités prévues par le décret dans ses articles 423 à 428. Mais cette force probante pourrait suivant les circonstances engendrer de graves injustices. Il se pourrait, en effet, qu'un droit existe sans que son titulaire puisse en apporter immédiatement le titre ou la preuve. Pour parer à cet inconvénient réel et fréquent, le législateur de 1925 a pris soin d'organiser dans l'article 402, ce qu'on appelle une « formalité de prénotation » et qui consiste en une inscription provi-

soire au feuillet réel d'un droit dont le titulaire ne peut dès à présent prouver, avant de la porter devant le tribunal compétent. La formalité de prénotation permet au titulaire non seulement la possibilité d'organiser sa défense mais encore dans le cas où il aura obtenu gain de cause par un jugement, d'être considéré comme titulaire du droit en litige à l'égard de tous dès le moment de l'inscription provisoire au feuillet foncier. Sans compter que grâce à elle, les tiers savent par la consultation du livre foncier qu'il peut exister un droit dont la légitimité est contestée, et ils sont ainsi protégés contre la surprise des nullités inattendues.

§ V. — DE L'ADOPTION FACULTATIVE ANTICIPÉE
DU NOUVEAU RÉGIME.

L'établissement d'un Bureau de la Conservation foncière, organe d'application du nouveau régime, est subordonné, nous le savons, à la fin du cadastrage des terrains. Tant que le cadastre d'une province n'est pas terminé, on ne peut y installer une Conservation foncière, d'où aucune immatriculation des propriétés situées dans cette province n'est possible. Or, parmi les propriétaires fonciers cochinchinois, il en existe quelques-uns qui désirent ardemment profiter le plus tôt possible des bienfaits du nouveau système foncier, notamment, des titres fonciers inattaquables, moyen de premier choix pour se procurer des capitaux à bon marché. Le législateur de 1925 y avait déjà songé. Aussi préconisait-il une procédure permettant à ceux-là mêmes d'adopter le nouveau régime avant qu'un bureau foncier ne soit ouvert dans leur province.

L'article 319 pose le principe de l'adoption facultative anticipée, mais les dispositions n'auront effet qu'à partir de

la date qu'aura fixé l'arrêté du Gouverneur de la Cochinchine désignant les bureaux où les réquisitions d'immatriculation pourront être reçues. Cet arrêté tant désiré par certains propriétaires n'arriva que fort tard, seulement en 1936 (arr. n° 405 du 14 janvier 1936). Ce retard ne peut s'expliquer que par le désir qu'a eu l'administration d'attendre le résultat donné par la réforme dans les villes qui ont un bureau de la Conservation. Or, en 1926, l'expérience du nouveau régime était pleinement réussie et dès lors, on pouvait l'étendre sans crainte de difficultés et de critiques.

Procédure de l'immatriculation facultative

(art. 366 à 372).

Cette procédure débute par une déclaration faite par l'intéressé, rédigé soit en français, soit en annamite, signée de lui et contenant (art. 366) :

1° Les nom, prénoms, âge, profession et domicile, état de célibataire ou d'époux, avec dans ce cas mention du nom du conjoint;

2° Les désignations et descriptions aussi précises que possible des unités foncières qu'il propose de soumettre par anticipation au nouveau régime, avec indication de leur situation, contenance, limites, tenants et aboutissants et des numéros sous lesquels elles figurent au Dia-Bô en service;

3° Le détail des droits réels établis sur chacune d'elles avec mention des noms, prénoms, profession et domicile des ayants droit.

Cette déclaration doit être appuyée par :

1° Un extrait du Dia-Bô reproduisant les articles qui se

rapportent aux immeubles visés, et n'ayant pas plus d'un mois de date ;

2° Deux états délivrés par le Conservateur des hypothèques, l'une des transcriptions d'actes opérées sous le nom du requérant ; l'autre des inscriptions subsistant contre lui et concernant les immeubles intéressés ou des certificats négatifs ;

3° Un plan des immeubles à l'échelle adoptée pour l'établissement du cadastre ;

4° Un certificat délivré par les notables attestant l'exactitude des limites indiquées sur le plan et l'accord des propriétaires des immeubles contigus sur l'emplacement et l'étendue des lignes séparatives.

En outre, s'il est Français ou de statut français :

5° Les pièces justificatives de l'exécution de la procédure de purge des hypothèques légales.

La signature apposée au bas de la déclaration doit être soit légalisée par le Maire de la commune ou l'Administrateur de la province si l'intéressé est Français ou assimilé ; soit certifiée par le chef de quartier ou les notables de son domicile, s'il est indigène ; la signature de ces derniers étant elle-même légalisée par le Maire ou l'Administrateur.

Le Conservateur mis en possession de cette déclaration doit, dans le plus bref délai possible, faire insérer un extrait en forme d'avis au Bulletin administratif de la Cochinchine ainsi qu'au journal en langue annamite désigné pour l'exécution des mesures de publicité. Un placard rédigé en français et annamite produisant le même avis, sera à la diligence du Conservateur et par les soins des autorités municipales ou des notables affichés à la porte de la Mairie ou de la Maison commune. Un certificat

constatant cette publicité doit être transmis sans délai au Conservateur.

Dans un délai de trois mois à partir de la date du numéro du Bulletin administratif où l'avis aura été inséré, toutes personnes intéressées pourront faire au Conservateur dans les formes prévues par les articles 348 et suivants, des déclarations ou oppositions pour la défense de leurs droits. Le propriétaire visé sera averti de ces déclarations et oppositions (art. 368).

Pendant ce même délai (art. 369), le Conservateur fera procéder par un géomètre à la vérification du plan fourni. La date de cette vérification sera portée à la connaissance du propriétaire huit jours au moins à l'avance par un avis individuel.

A l'expiration du délai d'enquête de trois mois (art. 370) si aucune opposition n'a été formulée, le Conservateur procédera à l'établissement, sur un registre qui demeurera spécialement affecté à la circonscription où se trouvent situés les immeubles en cause et lui servira par la suite de livre foncier, d'un feuillet réel définitif par immeuble. Si, au contraire, des oppositions ont surgi, le feuillet réel ne pourra être établi qu'après que le propriétaire intéressé aura, soit reconnu expressément le bien-fondé des réclamations et revendications formulées par les opposants, soit rapporté ou bien la mainlevée sans réserve des dites oppositions par leurs auteurs, ou une décision de Justice passée en force de chose jugée et déclarant ces derniers mal fondés en leurs prétentions.

Tout livre foncier ouvert à l'occasion des demandes de l'espèce sera remis au Conservateur du nouveau bureau avec tous les documents annexes, plans et dossiers, lors de sa création dans la province même où se trouve située

la circonscription intéressée. Il en sera de même en cas de rattachement provisoire de cette même province, non encore pourvue d'un bureau propre, à un bureau créé dans une province plus rapprochée, mais cette remise ne sera elle-même que provisoire (art. 371).

CHAPITRE IV

RÉALISATION PRATIQUE DU DÉCRET DE 1925

Nous avons déjà vu que le décret de réforme du 21 juillet 1925 modifié par le décret du 23 novembre 1926, fut promulgué en Cochinchine par l'arrêté du Gouverneur Général du 7 janvier 1927. Mais, fidèle à la méthode prudente qui permet de n'avancer que sur un terrain minutieusement étudié à l'avance, l'administration a procédé par étapes à l'application de la réforme. C'est ainsi qu'elle a été expérimentée en Cochinchine d'abord dans les grandes villes de Saïgon et Cholon et dans la province de Gocong. Les trois bureaux de la Conservation foncière affectés à ces trois ressorts ont commencé à fonctionner au cours du second semestre de 1927.

L'expérience instituée par la création de ces bureaux a été suivie par l'administration locale avec une extrême attention. On a voulu se rendre compte d'une façon précise des répercussions diverses que pouvait provoquer la réforme. Il était, en effet, important de connaître de quelle façon les propriétaires indigènes allaient l'accueillir ; quelle serait leur attitude en présence des enquêtes conduites sur les droits de propriété ; l'appréciation qu'ils feraient des titres fonciers délivrés. L'on pouvait craindre que la procédure d'immatriculation ne fit renaître les litiges oubliés et en apparence réglés dont la persistance latente est si longue chez les ruraux.

Mais les résultats obtenus et constatés ont permis aux autorités responsables d'abandonner toute inquiétude. Les procédures de révision ont été dans les villes comme dans les campagnes conduites sans provoquer la moindre protestation de la part des propriétaires français et indigènes. Partout la population s'est empressée à se soumettre à la nouvelle législation qui fournit un titre définitif dont les propriétaires comprennent immédiatement la valeur.

C'est ainsi qu'en 1930 un arrêté du 1^{er} mai est venu créer un nouveau bureau de la Conservation foncière à Rachgia, et les travaux d'immatriculation commencèrent aussitôt. En juillet 1931 les premiers titres fonciers ont été déjà délivrés.

Au début de 1931 toute la province de Gocong¹ comprenant 12.000 propriétés environ se trouvaient entièrement immatriculées et plus de 10.000 titres ont été délivrés. Les travaux d'immatriculation étaient particulièrement aisés dans cette province qui est un vieux centre rizicole de la Cochinchine dont les terrains ont été relativement bien cadastrés. Il n'en a pas été de même pour les villes de Saïgon et de Cholon où le travail d'enquête a été ralenti par l'enchevêtrement matériel des immeubles et aussi par la complexité des droits et charges qui les affectent.

A Cholon surtout, il a été particulièrement délicat de déterminer au milieu d'un dédale de constructions, de passages et d'impasses, les droits de chaque propriétaire sur des emplacements qui semblaient communs. De plus, dans cette ville, on s'est aperçu que les droits immobiliers

1. Sauf cependant deux villages dont les plans n'ont pas encore été achevés par le cadastre.

appartenant à des Chinois étaient souvent inscrits non pas au nom du propriétaire mais à celui de l'enseigne commerciale. D'où nécessité pour le Conservateur de faire préciser la personnalité des véritables ayants-droit. Malgré ces difficultés plus d'un millier de titres fonciers ont été délivrés dans chaque ville de Saïgon et Cholon.

La Conservation foncière de Gocong fut supprimée à partir du 15 mai 1931 et ses archives furent transférées au Bureau de Mytho créé par l'arrêté du 2 mai 1931 pour entrer en fonction à partir du 1^{er} juin 1931.

Signalons que la liste des oppositions soulevées à l'encontre des droits inscrits concernant la province de Gocong clôturée en 1931 n'en a jamais comporté qu'une vingtaine dont les trois quarts ont fait l'objet d'arrangements à l'amiable.

Désormais l'administration entièrement informée a pris la résolution d'intensifier l'application de la réforme. Un programme approuvé par le Gouverneur de cette colonie a établi le plan d'après lequel seront successivement ouverts des bureaux dans les provinces suivant le degré d'urgence que représente dans chacune d'elles la réalisation de cette mesure et suivant le degré d'avancement des travaux de cadastre. Ce plan n'a pas été suivi à la lettre par suite de la crise économique de 1929-1930 et 1931, dont les conséquences sont désastreuses pour de nombreux propriétaires et priveraient ainsi la colonie d'une grande partie de ses ressources.

Cependant, malgré les conditions financières défavorables un nouvel effort pour développer des résultats aussi engageants a été accompli par l'administration. Toutefois, elle a estimé que la stricte économie, qui plus que jamais est nécessaire, commandait de ne pas négliger une possi-

bilité qui s'offrait et elle s'est mise en instance auprès du Directeur des Finances pour faire confier dans les trois provinces : Bentre, Baclieu et Soctrang, les fonctions de Conservateur de la propriété foncière aux Receveurs de l'Enregistrement en service dans ces chefs-lieux. Il est convenu que le budget local ne contribuera ni aux dépenses occasionnées par le solde des Conservateurs, ni à celles correspondant aux locaux partiellement utilisés par le service local. Combinaison avantageuse pour l'administration dont relèveront uniquement en tant que conservateurs de la propriété foncière les agents chargés de l'établissement des livres fonciers. Elle réalise à très peu de frais une extension déjà importante et permet de consacrer à la création de nouvelles Conservations dans les provinces où la dualité des services ne peut être envisagée, les crédits provenant des ressources locales.

Un arrêté du 3 septembre 1932 (B. ad., p. 2496) a été rendu dans ce but mais aucun travail dans ce sens n'a été effectué. L'expérience sera reprise au cours des années 1932 et 1933 que nous verrons par la suite.

A la fin de 1932 le régime de 1925 a six ans d'application en Cochinchine. Il donne des résultats satisfaisants. L'immatriculation des propriétés se poursuit régulièrement dans les provinces où il y a un bureau de la Conservation, à un rythme accéléré et sans provoquer le moindre mécontentement de la part des propriétaires intéressés ; bien au contraire et ainsi qu'on a pu le constater à différentes reprises, ce sont maintenant les propriétaires qui réclament leurs titres. La réforme foncière paraît donc définitivement adoptée en Cochinchine et son importance ainsi que son utilité actuelles apparaîtront d'une façon évidente si l'on veut bien considérer que la généralisation du livre

foncier unique, instrument de la législation et de la preuve de droits réels, est le préliminaire indispensable de l'organisation en Cochinchine d'un crédit à long terme et à faible intérêt ¹.

Dans la période de 1932-1933 diverses mesures ont été prises afin d'étendre le nouveau régime dans les provinces qui n'y sont pas encore soumises, et aux moindres frais possible. Cette extension était facilitée alors par l'état d'avancement des opérations d'immatriculation dans les villes de Saïgon et Cholon qui étaient presque terminées et rendaient ainsi quelques agents disponibles :

a) Jusqu'à ces tous derniers temps, deux bureaux de la Conservation foncière distincts fonctionnaient séparément à Cholon et avaient pour ressort respectif ville et province. Cette division de travail a permis de pousser activement le travail de régularisation des titres fonciers des terres sises tant dans la province que dans la ville, mais l'état d'avancement de ce travail permet à présent de supprimer sans inconvénient le bureau de la province et de rendre ainsi disponible son personnel qui sera appelé à servir dans un nouveau bureau. Le ressort du bureau de la province est attribué à celui de la ville.

b) Un nouveau bureau de la Conservation est créé à Cantho par l'arrêté du 8 avril 1933 pour entrer en fonction à partir du 1^{er} juin 1933, époque où le personnel du bureau de Cholon-province sera disponible.

c) La création d'un bureau à Longxuyen est envisagée mais n'est pas encore devenue effective à l'heure présente.

d) Un essai a été également tenté pour créer sans nou-

1. Grâce à la réforme foncière de 1925 le crédit foncier à long terme a pu être complètement organisé en Cochinchine par un arrêté du 13 janvier 1937 (*J. O.*, I, p. 351).

veaux frais des bureaux dans les provinces de Bentre, Travinh, Soctrang et Baelieu. Ces quatre provinces représentent une partie considérable de l'économie cochinchinoise. Trois d'entre elles : Travinh, Bentre et Soctrang et une partie de la quatrième comprennent des terres cultivées depuis très longtemps et constituent un important compartiment du grenier à riz de la colonie. Ces domaines sont donc appelés à profiter au premier chef des avantages de la législation du livre foncier. Mais, vu la crise, l'installation dans ces quatre provinces d'une Conservation spéciale à chacune d'elles aurait demandé beaucoup de crédits et exigé une inscription budgétaire considérable et par conséquent un délai assez long. Or, il existe dans chaque province précitée un bureau de l'Enregistrement qui a pour ressort leur territoire respectif et comme attribution les diverses formalités relevant du service de l'Enregistrement à l'exception toutefois des hypothèques dont les archives restreintes sont concentrées à Mytho, Vinhlong et Cantho. L'administration avait cru trouver à la fois économique et aisé en chargeant les Receveurs de l'Enregistrement des fonctions de Conservateur de la propriété. L'expérience donna un résultat négatif. Cet échec est sans doute dû à ce que le service de la Conservation foncière avait été rattaché au bureau de l'Enregistrement et semblait n'être pour le Receveur qu'une occupation secondaire et annexe.

Dans la période de 1933-1934, les propriétés de Saïgon et Cholon-ville étaient entièrement immatriculées ou en cours d'immatriculation à l'exception pour Saïgon du quartier de l'Arsenal et de la Caserne presque entièrement constitué de parcelles domaniales et le quartier de Chi-Hà récemment rattaché à la ville. En outre, les deux Con-

servations urbaines assuraient désormais respectivement l'immatriculation à Saïgon des propriétés de la province de Gia-Dinh, à Cholon celles de la province de Cholon et d'une partie de la province de Tan-An. A Saïgon 2.200 titres étaient établis, 650 propriétés étaient en cours d'immatriculation et une cinquantaine seulement non encore soumises à la nouvelle législation de droits réels. A Cholon plus de 3.000 titres étaient établis, un millier de propriétés en cours d'immatriculation et seulement 100 propriétés non encore soumises au décret de 1925.

Le bureau de Mytho assurait depuis 1931 le service pour la province de Gocong ainsi que la province de Mytho dont l'immatriculation étaient en cours. La partie sud de Tan-An venait ultérieurement élargir encore son ressort.

A Rachgia on continuait les travaux d'immatriculation. Sur 81 villages qui composent cette province, 42 étaient immatriculés ou en cours, donnant lieu ainsi à l'établissement de 15.000 titres environ.

On a créé un nouveau bureau de la Conservation à Bentre pour fonctionner dès le 15 juillet 1934 (arr. 27 juin 1934, *B. ad.*, p. 1480).

Dans la période de 1934-1935, un arrêté du 4 juillet 1934 est venu rattacher la partie sud de Tan-An à Mytho pour compter du 15 juillet 1934. Ce rattachement a permis de poursuivre à la fois l'immatriculation dans les provinces de Mytho et Tan-An. L'enquête a été engagée pour 2.747 parcelles de Tan-An couvrant 5.000 hectares environ. Au 31 mai 1935 tous les immeubles des villes de Saïgon et Cholon se trouvaient soumis au nouveau régime. Il a été établi et délivré plus de 6.300 titres correspondant à 9.714 parcelles. Le bureau de Cholon a, en outre, engagé

la procédure pour 9.600 parcelles rurales d'une contenance totale de 10.212 hectares.

Le Conservateur de Mytho assurait la mise à jour des livres fonciers de Gocong et l'immatriculation des propriétés situées dans Mytho et dans la partie sud de Tan-An. Il a été établi 18.200 titres représentant 34.600 parcelles.

Dans Rachgia, il a été engagé une procédure pour 30.000 parcelles cadastrales d'une superficie globale de 333.000 hectares. Il a été établi plus de 15.000 titres.

A Cantho 87.000 parcelles cadastrales ont été soumises à l'enquête aux fins d'immatriculation. Près de 2.000 titres ont été confectionnés.

A Bentre la procédure d'immatriculation a été engagée pour 9.083 parcelles cadastrales d'une superficie totale de plus de 13.000 hectares.

Jusqu'au 31 mai 1935 l'enquête préalable à l'immatriculation a été engagée en Cochinchine pour 101.738 parcelles couvrant environ 500.000 hectares. A cette date 41.456 immeubles étaient immatriculés définitivement et les titres établis et délivrés. Aucun conflit sérieux ne s'est élevé entre les usagers et les Conservateurs. Aucune condamnation n'a été prononcée contre le fonds d'assurance.

En 1935-1936, l'administration n'a pas étendu le nombre des circonscriptions soumises à la nouvelle législation. En revanche dans le ressort des bureaux existants le nombre des propriétés inscrites au livre foncier a régulièrement progressé. Tous les immeubles des villes de Saïgon et Cholon ont été immatriculés. Les titres établis ont été, pour l'immense majorité, retirés par les propriétaires.

L'expérience si réussie dans ces deux grandes villes a

permis à l'administration d'étendre l'application du nouveau régime en permettant aux particuliers, s'ils veulent, de demander l'immatriculation facultative. Le Gouverneur de la Cochinchine par arrêté n° 405 en date du 14 janvier 1936 accorda aux propriétaires le droit de requérir l'immatriculation de leurs immeubles même s'ils sont situés en dehors d'une circonscription où est globalement appliqué le système du livre foncier. La pratique de l'immatriculation n'entraîne d'ailleurs que peu de dépenses nouvelles. Le bureau de Cholon est chargé de centraliser toutes les procédures relatives à des immeubles situés dans les provinces non pourvues d'une Conservation foncière.

L'administration avait proposé à cette époque au Conseil colonial la création pour le prochain exercice d'un certain nombre de Conservations foncières nouvelles complétant le réseau de celles qui existent déjà et permettant l'application dans toute la Cochinchine de la nouvelle législation. Le choix des chefs-lieux de province où seront installés de nouveaux bureaux sera fait suivant les principes qui ont présidé à la désignation des anciens. On ne s'attachera pas à établir une Conservation par province mais à prévoir le groupe de provinces que desservira dans l'avenir chaque conservation. C'est ainsi que l'ancien bureau de Gocong après l'achèvement des travaux de cette province fut transféré à Mytho qui étend maintenant son ressort à la totalité de Gocong, à la totalité de Mytho et à une partie de Tan-An.

D'après cette méthode, l'administration a envisagé d'établir des conservations à Baclieu, à Soctrang, à Chaudoc, à Sadec (le ressort de ce dernier s'étend sur Vinhlong et Travinh) et à Longxuyên dont le ressort sera partagé plus tard par Chaudoc et Cantho.

En 1937, le régime foncier cochinchinois a dix ans. Il existe à cette date huit Conservations foncières dont le ressort s'étend aux deux grandes villes de Saïgon et Cholon et à dix autres provinces.

1^o Bureau de Saïgon, créé par arrêté du 4 août 1927, ayant pour ressort la ville de Saïgon et la province de Gia-Dinh. Tout le territoire de la dite ville est entièrement immatriculé. 3.290 titres ont été établis et sur ce total on ne compte que 9 affaires litigieuses. Gia-Dinh comprend 128 villages qui correspondent à 100.000 titres. Quatre villages sont déjà soumis à l'immatriculation et 3.500 titres sont établis. Cette province, dont le territoire est extrêmement morcellé, demandera un très gros effort.

2^o Bureau de Cholon, créé par arrêté du 7 octobre 1927, dont le ressort s'étend à Cholon-ville, à la province de Cholon et à la partie nord de Tan-An. Tout le territoire de Cholon-ville est entièrement immatriculé. 4.348 titres ont été établis, 12 affaires litigieuses. Pour la province de Cholon : 14 villages ont été soumis à la procédure d'immatriculation et 4.700 titres déjà établis ou en cours ; 52 villages ne sont pas encore soumis au nouveau régime et fourniront 2.500 titres environ. Aucun village de la partie nord de Tan-An n'a encore été soumis à la procédure d'immatriculation.

3^o Bureau de Rachgia, créé par arrêté du 1^{er} mai 1930. Ressort : province de Rachgia, 52 villages ont été soumis à la procédure d'immatriculation et 2.300 titres ont été établis ou en cours. Il reste 54 villages à immatriculer et qui fourniront environ 26.000 titres.

4^o Bureau de Mytho, créé par arrêté du 2 mai 1931. Ressort : province de Gocong, de Mytho et la partie sud de Tan-An. Toute la province de Gocong à l'exception d'un

seul village (39 villages sur 40) est entièrement immatriculée. Le dernier village va être soumis au nouveau régime en 1938. Il a été établi 10.205 titres. Il faut en établir en 1938 encore 300. Pour Mytho : 26 villages et en outre la ville de Mytho ont été soumis à la procédure d'immatriculation ; 11.751 titres ont été établis ou en cours. 88 villages comportant environ 40.000 titres ne sont pas encore soumis à la nouvelle législation. La ville de Tan-An et 10 villages de cette province ont été soumis à la procédure d'immatriculation ; 3.401 titres ont été établis ou en cours ; 9 villages qui fourniront 3.000 titres restent à immatriculer.

5° Bureau de Cantho, créé par arrêté du 8 avril 1933. Ressort : province de Cantho, 19 villages ont été soumis à la procédure d'immatriculation. 5.600 titres ont été établis ou en cours. Il reste 54 villages comportant 26.000 titres à soumettre au nouveau régime.

6° Bureau de Bentre, créé par arrêté du 27 juin 1934. Ressort : province de Bentre, 13 villages ont été immatriculés, 8.000 titres ont été établis ou en cours. Il reste 82 villages qui fourniront 54.000 titres à immatriculer.

7° Bureau de Chaudoc, créé par arrêté du 24 février 1937. Ressort : province de Chaudoc, deux villages seulement ont été soumis à la procédure d'immatriculation. Aucun titre n'a été établi. Il faut immatriculer encore 75 villages et 5 centres urbains qui fourniront 50.000 titres.

8° Bureau de Baclieu, créé par arrêté du 14 décembre 1937. Ressort : province de Baclieu, trois villages ont été soumis à la procédure d'immatriculation. Aucun titre n'a été établi. Il reste 34 villages à immatriculer. Les terres ici étant assez peu morcellées, sauf dans les villages de la « vieille province », on n'aura pas à établir plus de 20.000 titres.

Pour les immatriculations des terres de provinces, les contestations sur la propriété ayant empêché l'établissement des titres sont extrêmement rares ; quelques affaires se comptant par unité sont en suspens à ce titre dans chaque bureau.

Les provinces rizicoles de Longxuyên, Sadec, Soctrang, Travinh et Vinhlong ne sont pas encore pourvues d'une Conservation foncière. C'est sur elles que l'administration portera ses efforts en premier lieu pour l'extension du régime de 1925.

Les provinces de Hatien, Thu-Dau-Mot, Tay-Ninh, Bieu-Hoà et Baria, provinces de moindre importance au point de vue rizicole seront classées en seconde urgence. La nature du sol et les modes d'appropriation ne réclament pas en effet, sur ces territoires une extension immédiate du livre foncier.

Quant à la procédure d'immatriculation facultative instituée en 1936, elle est assez utilisée surtout par les demandeurs de prêts fonciers ¹.

A ce point de vue on compte en 1937 :

6 réquisitions de la province de Mytho pour 45 hectares.

1	—	—	—	Tan-An	—	10	—
5	—	—	—	Bentre	—	147	—
1	—	—	—	Rachgia	—	340	—
2	—	—	—	Chaudoc	—	205	—

Au cours de l'année 1938 un arrêté de 14 février 1938 est venu recréer le bureau de la Conservation de Soc-

1. Les propriétaires annamites préfèrent, en effet, à une initiative qui nécessite quelques démarches personnelles et quelques frais, la procédure générale quasi-gratuite et automatique.

trang¹. La gestion de ce bureau a été confiée au Receveur de l'Enregistrement qui cumule les deux fonctions.

Un autre arrêté du Gouverneur Général en date du 11 avril 1938 a décidé que dans les provinces où il n'existait pas de bureau de l'Enregistrement de plein exercice, les conventions passées entre indigènes et Asiatiques assimilés, seraient enregistrées aux bureaux de Conservation de la propriété foncière dans les provinces où le service fonctionne. Cette mesure déjà réalisée, en ce qui concerne la province de Bentre, permettra de contrôler la régularité des transactions immobilières avant la perception des droits d'enregistrement. Elle aura notamment pour conséquences d'éviter l'établissement d'actes rectificatifs ou complémentaires.

De ce qui précède on peut dire maintenant que l'application de la réforme foncière de 1925 en Cochinchine est entièrement réussie, et donne des résultats qui dépassent de loin les prévisions des hommes les plus optimistes. Mais, pour atteindre ces résultats si satisfaisants, signalons que l'administration a pris maintes dispositions en conformité du décret organique de 1925, soit pour régler les détails d'application de la nouvelle charte, soit pour désigner les fonctionnaires aptes à remplir le rôle délicat de Conservateur.

Ces dispositions sont nombreuses et diverses sous forme d'arrêtés émanant tantôt du Gouverneur Général, tantôt du Gouverneur de la Cochinchine, intéressant soit l'organisation du service de la propriété foncière, soit le cadastre ; sans compter les circulaires qui ne sont pas moins nombreuses. Nous ne relaterons ici que les mesures concernant

1. Ce bureau a été créé par arrêté du 21 mars 1932 (*B. ad.*, p. 714) et supprimé provisoirement par arrêté du 15 septembre 1932.

l'organisation du Service de la propriété foncière. Quant à celles intéressant le cadastre, nous les verrons quand nous aborderons ce sujet. Par contre, nous laisserons de côté les circulaires qui sont moins importantes au point de vue législatif puisqu'elles sont destinées à donner des éclaircissements ou des recommandations aux agents des Services fonciers afin de faciliter leur tâche.

En ce qui concerne l'organisation du Service de la propriété foncière mentionnons par ordre chronologique les arrêtés suivants qui sont d'ailleurs les plus importants :

L'arrêté du Gouverneur Général par intérim Pasquier du 12 février 1927 (*B. ad.*, n° 11, 17 mars 1927, p. 767) a réglementé le Service de la propriété foncière en fixant les attributions des divers agents : chefs de service, conservateurs, géomètres, secrétaires-interprètes, la manutention en général, la tenue des registres, la comptabilité.

Un autre arrêté de même date (*B. ad.*, n° 11, 1927, p. 783) a fixé le taux et la perception des salaires qui constituent la rétribution des conservateurs comme contrepartie des services rendus au public et de la responsabilité encourue de ce chef. Par contre, les taxes d'inscription et d'immatriculation qui reviennent au budget local de la Cochinchine ont été établies par une délibération du Conseil colonial. Il faut remarquer que la contribution demandée aux particuliers est très faible. L'immatriculation d'un immeuble (ouverture du feuillet réel, rédaction des bordereaux analytiques et toutes autres formalités tendant à l'immatriculation et à la délivrance du titre) ne coûte que 0,16 p. 100 de la valeur de cet immeuble. L'inscription au livre foncier d'un acte de mutation ou d'engagement coûte uniformément 0,20 p. 100 du prix ou

de la somme indiquée. La consultation des livres fonciers comporte des frais infimes dépassant rarement 1 piastre par état. C'est ici que l'on peut voir clairement que l'administration locale a bien voulu que la réforme ne se présentât pas sous un aspect fiscal mais que, bien au contraire, elle marquât une diminution des frais réclamés aux propriétaires d'immeubles.

L'arrêté du Gouverneur Général Pasquier du 16 février 1927 (J. O., I, n° 19, 5 mars 1927, p. 783), a réglementé le personnel des Conservations foncières.

En principe, les Conservateurs sont recrutés par voie de concours. Mais à titre de mesure transitoire pendant la période d'organisation des services, il est prévu qu'il sera fait appel, pour remplir les fonctions de Conservateurs à des fonctionnaires des autres services, comportant une certaine ancienneté (8 ans de service effectif en Indochine) et répondant à certaines conditions d'aptitudes. Ces fonctionnaires font un stage d'un an comme Conservateur après quoi, ils peuvent être déclarés aptes ou inaptes pour ce service ; un deuxième stage d'un an est accordé s'ils le désirent. L'aptitude est décidée par une Commission désignée par le chef d'administration locale composée : d'un administrateur de 1^{re} classe des services civils : Président ; du chef de service de la propriété foncière ou de son délégué et d'un magistrat désigné par le Premier Président de la Cour d'appel du ressort. Cet avis sera communiqué au chef d'administration locale qui joindra son appréciation personnelle au Gouverneur Général qui statuera.

Les Conservateurs conduisent les enquêtes à fin d'immatriculation, délivrent les titres fonciers, assurent le service des livres fonciers sous leur responsabilité personnelle et pécuniaire garantie par un assez fort cautionnement, en

général 50.000 francs ¹. Pendant la période où les propriétés ne sont pas encore immatriculées, ils sont tenus de se conformer strictement aux instructions qui leur sont données pour l'ouverture du livre foncier, de manière à organiser le service dans les meilleures conditions possibles avec le minimum de gêne et de dérangement pour le public. Après l'établissement du livre foncier, les Conservateurs jouissent, dans l'accomplissement des formalités auxquelles ils sont tenus de procéder, d'une indépendance absolue.

Signalons qu'un chef du service de la propriété foncière en Indochine a été institué par l'arrêté du 31 juillet 1925. Il est chargé sous l'autorité du Directeur des Finances de surveiller l'application et l'établissement du nouveau régime en Indochine. Il exerce un contrôle technique de toutes opérations relatives à la confection des livres fonciers et délivrance des titres de propriétés. Il rend compte en même temps au Directeur des Finances et aux chefs de divers pays de l'Union de ses constatations et provoque de leur part toutes mesures utiles. Il surveille le fonctionnement du service et veille à la régularité de la perception des taxes et salaires ; il propose aux chefs de l'administration locale, la restitution des droits indûment perçus. Il note le personnel des Conservations de la propriété foncière.

Dans l'ensemble, d'après M. de Feyssal, chef du service de la propriété foncière en Indochine, les résultats obtenus par ce personnel sont satisfaisants. Les Conservateurs ont su intéresser le public à la réforme. On n'a à signaler nulle part de conflit entre les usagers et les fonctionnaires chargés d'appliquer le régime de 1925. Toutefois, en ce qui concerne le mode de recrutement des Conservateurs qui a été le

1. Voir l'arrêté du 12 février 1927 : conditions de versements des cautionnements dans les articles 4 et suivants.

seul utilisé jusqu'ici et qui consiste à faire appel à des agents empruntés à d'autres services, nous sommes de l'avis de M. le Chef du service de la propriété, il ne saurait être prolongé davantage. Ce mode de recrutement a, certes, permis de faire d'excellentes recrues, mais il ne paraît plus correspondre au programme qui prévoit l'extension rapide de la réforme foncière à la Cochinchine toute entière. Pour former un corps de spécialistes de formation juridique exclusivement affectés à la tâche de mener à bien dans le moindre délai l'œuvre considérable que représente l'établissement du livre foncier, il semble que la meilleure méthode serait de procéder à l'application de l'arrêté du 16 février 1927 précité, de faire appel par voie de concours à des jeunes gens pourvus déjà du diplôme de licence en droit. Ces agents qui sauraient que leur avenir dépend uniquement de la carrière qu'ils ont choisie, permettraient d'assurer le fonctionnement normal de la nouvelle législation. Ils ne seront appelés à gérer un bureau qu'après avoir travaillé en qualité de stagiaire sous les ordres d'un Conservateur expérimenté et après avoir fait preuve des aptitudes indispensables.

Cependant ces suggestions formulées par M. de Feyssal n'ont pas été accueillies par l'Administration locale qui a constamment manifesté le désir de ne pas voir introduire en Cochinchine par appel extérieur de nouveaux fonctionnaires. Elle a estimé en outre que les agents connaissant déjà la colonie étaient plus qualifiés que des fonctionnaires nouveaux pour assurer une tâche aussi délicate que celle de Conservateur de la propriété foncière, enfin la possibilité de reverser immédiatement dans leur corps d'origine ceux qui ne se montrent pas aptes a semblé offrir une garantie particulièrement appréciable.

Sans méconnaître la valeur de ces arguments, nous devons

constater, comme l'a déjà fait M. de Feyssal, que psychologiquement, le recrutement des fonctionnaires en service comporte en lui-même une tare fondamentale. Ceux qui optent pour le poste de Conservateur de la propriété sont peut-être des fonctionnaires qui ne sont pas satisfaits de leur situation actuelle, mais qui, en quittant cette situation, lui découvre tout d'un coup des avantages qu'ils n'avaient pas aperçus jusque-là. Ceux qu'on leur offre leur paraissent une compensation à peine suffisante à ceux qu'ils croient avoir perdu. S'il est, a écrit, M. de Feyssal, d'excellentes recrues par cette méthode de recrutement, il en est de médiocres et même parmi les bonnes, il en est qui souhaitent réintégrer leurs anciennes fonctions. Ce qui crée pour le Service de la propriété une instabilité des plus dommageables.

Il semble désormais que le temps des mesures transitoires et de fortune est passé ; il serait anormal, même nuisible, de continuer à essayer de recruter par le milieu, en négligeant totalement la base, un corps dont la spécialisation a été reconnue indispensable pour le bon fonctionnement du nouveau régime foncier.

CHAPITRE V

CRITIQUES SOULEVÉES PAR LE NOUVEAU RÉGIME

Nous n'avons pas la prétention de faire dans ce chapitre, la critique systématique du régime de 1925. Nous nous bornerons d'y mentionner et à titre documentaire les objections suscitées par celui-ci et les réfutations correspondantes. Ces objections plus ou moins bien fondées, commandées par des sentiments divers (altruiste, désintéressé ou intéressé), s'avèrent actuellement bien insignifiantes en regard de l'éclatante réussite du nouveau régime.

Bien plus, en tant que Cochinchinois, nous n'avons plus à l'heure présente aucun reproche grave à formuler contre la nouvelle législation foncière, mais, bien au contraire, nous sommes reconnaissants à l'Administration coloniale, de nous avoir dotés d'un système foncier logique et complet basé sur les droits réels nous permettant de posséder désormais paisiblement notre rizière loin de toute menace de procès et surtout d'avoir en mains un moyen précieux (titre foncier) de nous procurer de l'argent à bon marché sans nous faire dépouiller comme auparavant par les prêteurs professionnels.

Les critiques dirigées contre le système foncier de 1925 sont fort nombreuses. Nous en relaterons les principales tout en les classant d'après les mobiles qui les commandent.

1^o Celle qui sont inspirées par la défense d'un intérêt personnel.

On peut faire entrer dans cette catégorie les protestations de certains hommes d'affaires qui se sont inquiétés de voir mettre en vigueur une organisation qui, par la révélation intégrale et la mise en évidence de tous les droits quelconques affectant une propriété, par le caractère irrévocable des inscriptions effectuées, rend matériellement et juridiquement impossible le réveil des litiges éteints et diminue sans conteste le nombre de procès.

Cette critique, comme nous avons pu remarquer, au lieu d'atteindre le prestige du nouveau régime renforce au contraire le bien-fondé de celui-ci.

D'autres ont blâmé la nécessité de « l'authentification » des actes destinés à être inscrits au livre foncier ou au contraire, se sont indignés que cette « authentification » ne restât pas un monopole enfermé dans la limite stricte de leurs intérêts.

Ces reproches sont également négligeables car le décret de 1925 vise surtout les intérêts des usagers qui eux, ne se sont jamais plaints.

D'autres encore soutenaient que le nouveau régime constitue une atteinte aux droits des Français. Mais est-ce réellement une atteinte aux droits des Français quand on les dote d'un régime de la terre commode, solide, bien meilleur que le leur dans la Métropole !

2° Plus dignes d'attention ont été les objections formulées sous l'empire des préoccupations désintéressées ou altruistes.

On peut ranger dans cette catégorie les regrets manifestés ouvertement par certains administrateurs, chefs de province, qui, au début de l'organisation de la colonie, centralisaient en leurs mains tous les modes de l'activité administrative : représentants du pouvoir central, responsables du bon ordre, chargés de la direction politique de leur circons-

cription ; ils y perçoivent l'impôt, y rendent la justice, y dirigent les travaux publics, y tiennent les livres d'enregistrement des actes et les registres où s'inscrivent les acquisitions et les garanties et le tout d'ailleurs souvent fort bien. Cependant, au fur et à mesure que l'administration devient plus complexe, ces divers organismes prennent peu à peu une vie propre et indépendante. Il est naturel que certains administrateurs considèrent ces démembrements successifs comme une diminution d'autorité et regrettent amèrement l'époque où le moteur unique donnait à tous les rouages une impulsion harmonieuse. Ils trouvaient dans la centralisation intégrale une plus grande facilité pour l'accomplissement de leur rôle politique. L'attribution à un service spécialisé du soin d'établir et de conserver le livre foncier peut avoir au premier moment éveillé quelques regrets de leur part. Mais il est juste de dire que ces fonctionnaires ont loyalement reconnu plus tard à l'épreuve de l'expérience que le fonctionnement du service foncier fait régner dans l'usage des droits immobiliers, une sécurité influant sur l'ordre public de la façon la plus salubre.

On peut y faire également entrer les reproches adressés au nouveau régime foncier d'avoir subordonné l'immatriculation à l'achèvement du cadastre.

Certes, l'élaboration des cadastres ralentit considérablement l'extension du système foncier de 1925. Mais y a-t-il de refonte sérieuse d'un régime de la terre sans cadastre ? « Sans cadastre, a dit M. Flour de Saint-Genis, point de précision dans la détermination de l'objet, sans précision dans la destination de l'objet, point de titre qui ne soit contestable. » Le cadastre techniquement établi et régulièrement mis à jour donne l'image exacte de chaque parcelle quant à sa situation et ses limites.

Certains auteurs parfaitement désintéressés ont cependant incriminé ce nouveau régime d'être compliqué et onéreux.

Compliqué ! Oui, le nouveau régime est compliqué, mais existe-t-il une loi un peu importante dont l'étude, l'analyse, l'application soit sans complication ? Mais l'est-il réellement plus que le Dia-Bô annamite ou plus que le système hypothécaire français ? Nous répondrons par la négative. Sans doute et c'est fatal, l'organisation, l'installation du livre foncier, avec sa procédure d'enquête, présente quelques complications, mais ce n'est pas sur cette période qu'il convient de juger. Il faut comparer les systèmes opposés les uns aux autres, tous étant en pleine application. Le nouveau système à notre sens est beaucoup moins compliqué que le système hypothécaire. Il faut n'avoir jamais eu à procéder à une purge légale pour soutenir le contraire.

Coûteux ! Oui, mais est-ce trop coûteux ? Qu'importe si le travail produit de bons résultats. Sans compter que la réforme foncière, quoique coûteuse pour le budget local, a réalisé néanmoins un progrès indéniable dans l'histoire coloniale de la Cochinchine. Grâce au décret de 1925, le peuple cochinchinois a pu voir ses héritages solidement établis, facilement transmissibles. Avec le titre foncier, sûreté de premier ordre, l'Annamite peut se procurer des capitaux nécessaires pour ses besoins agricoles et autres sans se faire dépouiller comme auparavant. La France en présence de cet état de chose, n'éprouve-t-elle pas un certain succès personnel, ne bénéficie-t-elle pas d'un prestige mondial d'être un pays colonisateur libéral, soucieux avant tout du bien-être de ses sujets ? Au point de vue strictement colonial, nous croyons que la France est estimée bien davantage depuis la réforme par le peuple cochinchinois qui a su,

comme l'expérience nous l'a montré, apprécier le bienfait du nouveau système. Or, en matière coloniale, dans les relations existant entre colonisateur et colonisé, le colonisateur a tout avantage de se faire aimer plutôt que de se faire craindre par le colonisé.

D'autres encore, reprenant ce qu'avait écrit M. le Procureur Général Assaud en 1901, « L'Annamite amoureux de son champ et heureux de vivre paysan à l'abri de ses franchises communales, a malheureusement le caractère léger et est enclin à la passion du jeu. Aussi avec la mobilisation de la propriété, les lendemains des jours de fête deviendraient des jours de deuil pour lui ; car dans l'excitation de l'ivresse et du jeu, son titre de propriété aurait été cédé à des accapareurs de terre, et d'homme libre et indépendant, l'ancien propriétaire serait réduit à l'état de métayage ou d'homme de service à gage », ont exprimé la crainte que le titre foncier facilement cessible du nouveau régime ne déclenche une sorte de mobilisation du sol et alors le patrimoine familial ne serait plus respecté, la terre ne serait plus l'objet d'un culte, mais bien une chose cessible, une valeur d'échange. Ce serait là une atteinte aux vieux principes annamites et une menace de ruine pour l'indigène imprévoyant.

Quelle est la portée de cette critique ? Avant d'y répondre entendons-nous sur le sens que l'on donne aux termes : « mobilisation du sol ». D'abord logiquement, on devrait entendre par là un régime qui identifierait la détention du titre foncier avec la possession juridique de l'immeuble. Comme en matière de meuble, la possession vaut titre, le possesseur du titre foncier doit être tenu, sans autre justification, pour le propriétaire du bien. Pour réaliser un système semblable, il ne serait que d'assimiler le titre foncier à un titre au porteur, transmissible par simple

tradition réelle ou encore à un titre à ordre endossable. On entend ensuite et généralement par « mobilisation du sol », la simple « mobilisation du gage immobilier » ; la faculté qu'a le titulaire du titre de trouver du crédit en engageant celui-ci, en l'endossant par exemple.

Ainsi entendu, y a-t-il vraiment « mobilisation du sol » dans le nouveau régime comme prétendent ces auteurs ? Non. D'abord le régime de 1925 n'emporte pas mobilisation du sol au premier sens, car pour vendre un immeuble, il faudra pour le propriétaire rédiger une convention de vente en forme authentique. L'acquéreur muni de cet acte ou de son duplicata ou son expédition et du titre foncier de l'immeuble devra se rendre à la Conservation de la propriété foncière pour faire inscrire cette acquisition au livre foncier. Là le Conservateur vérifie l'identité des parties, la capacité, la réalité de l'inscription au livre foncier du propriétaire-vendeur, la disponibilité de l'immeuble, la régularité de l'acte de vente en sa forme extérieure. Si tout cela est rempli le Conservateur mentionne la mutation au feuillet réel de l'immeuble et sur le titre foncier. Celui-ci pourra alors constituer pour l'acheteur un titre de propriété régulier. Si au contraire, toutes ces conditions ne sont pas réalisées, le Conservateur refuse l'inscription. Donc pas de mobilisation du sol en ce sens.

Ensuite la réforme de 1925 n'emporte pas non plus la mobilisation du sol dans son deuxième sens, car le nantissement comme l'hypothèque d'après le nouveau régime, doivent être constitués par acte authentique et inscrits au livre foncier et au titre foncier. La tradition du titre ne peut donc que donner au créancier la certitude que son débiteur, démuné de ce titre, perd par là le moyen de disposer de l'immeuble à son préjudice, mais ce n'est pas cette tradition

qui constitue le gage ; c'est l'inscription au livre foncier.

Donc la critique précitée porte à faux. D'ailleurs, l'indigène aime sa terre, et il est d'autant plus désirable de lui donner un titre, des garanties et une publicité qui affermissent son droit de propriété immobilière. Ce n'est pas détacher un individu de son bien que de donner ainsi plus de valeur et plus de stabilité à ce bien. La mise en gage de l'immeuble est une pratique courante en Indochine ; il était impossible de la prescrire, il fallait donc la réglementer, la régulariser, c'est ce que fit le décret de 1925. La certitude et la publicité des engagements doit provoquer une baisse du taux de l'intérêt et assurer ainsi une protection bienfaisante des emprunteurs, « l'immatriculation seule peut arracher les propriétaires aux griffes des usuriers », a dit avec raison M. Boudillon.

Bien plus, le nouveau régime ne touche en rien au respect de l'Annamite pour le patrimoine ancestral. Il a, au contraire conservé les principes de droit annamite en respectant l'inaliénabilité des biens de « Huong-Hoa » et communaux. Il a créé pour l'indigène une preuve facile et permanente de son droit de propriété et l'a protégé contre les opérations dangereuses conclues dans des actes privés que ne censurait aucun contrôle. Il a aménagé à l'usage des Cochinchinois un système de crédit perfectionné dont les garanties sont publiées et qui évite ainsi tout dépouillement, toutes spoliations. Il contribue donc à la conservation du patrimoine familial, à l'accroissement de la valeur de l'immeuble, à l'abaissement du taux de l'intérêt et à la sécurité des transactions.

3° A ces deux catégories de critiques précitées, il faut y ajouter une troisième émanant du monde judiciaire : des magistrats, des tribunaux qui, somme toute, est bien

plus dangereuse pour l'application du nouveau régime.

Les magistrats ont vu dans l'irrévocabilité de l'immatriculation, la consécration de l'injustice et de l'erreur ; dans la suppression de l'hypothèque judiciaire, un encouragement aux débiteurs de mauvaise foi ; dans l'obligation imposée aux incapables de faire inscrire leurs hypothèques légales un refus de la protection due par la loi aux justiciables les plus intéressants.

Cette résistance ne se manifestait pas seulement dans le domaine de la discussion théorique, mais encore dans certaines décisions judiciaires dont la plus importante est certainement le jugement du tribunal de Saïgon du 16 juin 1928 qui allait à l'encontre à la fois du décret de 1925 et d'un arrêt de la Cour de cassation du 27 février 1911 en voulant maintenir à tout prix l'hypothèque judiciaire et l'étendre même aux indigènes, et manifestait par là la volonté formelle de méconnaître l'esprit même de la nouvelle législation.

L'attitude de la magistrature cochinchinoise ne s'explique, comme a dit M. de Feyssal, que par des raisons d'ordre psychologique : « Les magistrats, élevés à l'école du Code civil dont l'étude a nourri leur vie intellectuelle, ne peuvent admettre sans une véritable douleur que ce monument si parfait plus ou moins adopté ou copié par toutes les législations modernes, soit dans une colonie française, l'objet de remaniements qu'ils jugent sacrilèges », et ne se base point sur la réalité. En effet, le but essentiel du décret de 1925 c'est d'offrir aux propriétaires le plus de sécurité possible en ce qui concerne leur droit de propriété. Sans l'irrévocabilité de l'inscription au livre foncier du droit de propriété révélé par la procédure d'immatriculation, ce but ne serait pas atteint. Il est vrai que dans la pratique, cer-

taines erreurs, certaines fausses attributions qui, d'ailleurs, sont fort rares, peuvent être stabilisées par une irrévocable inscription au livre foncier. Mais ces erreurs regrettables ne constituent-elles pas l'envers de la médaille, le risque en toute chose, la rançon même de cette stabilité sincèrement désirée ? D'ailleurs elles ne sont pas irréparables ; elles peuvent entraîner l'indemnisation de la partie lésée quand elles ne proviennent pas des parties intéressées par la mise en cause, soit du Conservateur, soit du gérant du fonds d'assurance.

Pour la suppression de l'hypothèque judiciaire, celle-ci ne constitue pas du tout un avantage pour les débiteurs de mauvaise foi parce qu'elle laisse subsister intégralement le principe que « les biens du débiteur sont le gage général de ses créanciers ». Les créanciers conservent toujours la faculté d'immobiliser et de saisir les biens du débiteur suivant une procédure simple et plus rapide. La suppression de l'hypothèque judiciaire ne fait disparaître que la faculté pour le créancier le plus diligent de se créer de sa propre initiative, et à l'encontre des autres créanciers chirographaires, un privilège, une préférence qui ne peuvent plus être acquis désormais que conventionnellement. D'ailleurs, il faut se souvenir qu'en Cochinchine, l'hypothèque judiciaire était l'autel de prédilection des usuriers professionnels, des fameux « chettys ».

Quant à l'obligation imposée aux incapables de faire inscrire les hypothèques légales au livre foncier, elle ne veut pas dire que ceux-ci ne seront plus protégés. Est-il nécessaire de rappeler que l'hypothèque générale, occulte et indéterminée des incapables leur a plus coûté qu'elle ne leur a servi. L'expérience a démontré que l'immeuble des incapables se vend plus difficilement. Qui veut acheter un immeuble qui

est susceptible d'être grevé des hypothèques occultes ! Sans compter que les tuteurs des incapables peuvent oublier de les inscrire à temps ou que ceux-ci, soit par ignorance, soit par négligence n'omettent de les inscrire dans le délai imparti par la loi après leur majorité.

L'hypothèque légale a créé en France une grande incertitude dans les propriétés immobilières, « En France, a dit M. le Procureur général Dupin, en achetant, on n'est jamais sûr d'être propriétaire ; en payant, on n'est jamais sûr d'être libéré ; en prêtant, on n'est jamais sûr d'être payé », et constitue par là même une entrave certaine aux transactions. Il est donc temps de rendre hommage au rédacteur de 1925 d'avoir eu le courage de supprimer dans la nouvelle législation cet état de chose en prescrivant de mettre à jour tous les droits et toutes les obligations, d'en préciser l'étendue et l'objet de l'hypothèque. Un tel procédé, à notre sens, est celui qui tient compte de l'intérêt bien entendu de toutes les parties.

Il faut noter que, avec le temps et devant la réussite du nouveau régime, cette jurisprudence, hostile et dangereuse pour la généralisation du système fucier cochinchinois, a cédé la place à une autre jurisprudence mieux éclairée et plus consciente du droit véritable. Cette nouvelle jurisprudence semble adopter l'esprit même de la réforme en acceptant le principe fondamental de celle-ci, à savoir l'inattaquabilité du titre foncier. Un arrêt de la Cour d'appel de Saïgon du 17 janvier 1936 (*J. J. Indo.*, 1936, II, p. 87) duquel il découle que : « le propriétaire qui n'a pas fait opposition devant l'autorité administrative au cours de l'enquête préalable, ouverte lors de l'établissement des livres fonciers, n'est plus recevable à remettre en discussion la consistance physique d'un immeuble quand l'enquête précitée est forclosée ».

« L'article 363 du décret de 1925 a un caractère général et absolu et doit recevoir son application alors même que le revendiquant a introduit son action en justice avant l'immatriculation et la remise du titre foncier à l'actuel propriétaire. Il appartient, en effet, à tout intéressé de faire connaître l'existence de son action à l'autorité administrative qui, faute d'opposition, doit nécessairement poursuivre l'enquête jusqu'à son aboutissement. »

Nous enregistrons ce revirement avec un soulagement et une satisfaction évidente et souhaitons qu'il persistera pour toujours pour le grand bien de tous les ressortissants de la Cochinchine.

Telles sont les principales objections adressées à la nouvelle charte foncière cochinchinoise qui sont actuellement pulvérisées par le résultat satisfaisant donné par celle-ci, mais qui faisaient à l'époque de leur émission, époque d'expérience où l'on nageait encore dans l'incertitude, impression sur l'opinion publique.

Le nouveau régime à l'heure présente, pouvons-nous affirmer sans crainte de tomber dans l'erreur, a conquis le droit de cité dans la colonie. Personne ne songe plus à le critiquer. Partout il est accueilli par les indigènes avec empressement.

Cette réussite à l'égard des indigènes est due à la vigilance de l'Administration coloniale, à la bonne volonté des Conservateurs et surtout à la ressemblance que présente ce nouveau système foncier avec le système annamite à tel point qu'on peut dire qu'il n'est que le successeur direct du Dia-Bô annamite ; successeur bien entendu, plus civilisé, plus évolué, plus complet. En effet, comme le Dia-Bô, le système de 1925 dénie toute valeur juridique à la possession ; comme le Dia-Bô encore, il ne se base que sur le droit réel. Et grâce

à cette ressemblance l'Annamite, en passant d'un régime à l'autre, n'éprouve pas trop de changement, mais bien au contraire la comparaison de ces deux régimes semblables, lui permet de mieux apprécier les avantages du nouveau sur l'ancien.

TROISIÈME PARTIE

LE CADASTRE

Il est une question que l'on doit nécessairement aborder lorsqu'on se propose d'étudier l'organisation foncière d'un pays, c'est celle du cadastre. En effet, toute bonne organisation foncière implique deux aspects : technique et juridique ; le premier précède le second.

L'aspect technique consiste dans la délimitation et la représentation des propriétés et constitue l'infrastructure du système foncier. Ces opérations techniques sont de la compétence du Service du Cadastre se composant des ingénieurs-géomètres et divers aides dont la tâche essentielle se rapportant à la propriété foncière est de mesurer les propriétés, d'en dresser des plans exacts, les conserver et les tenir à jour.

L'aspect juridique englobe les opérations qui, par une procédure administrative ou judiciaire aboutissent à la constatation authentique des droits, à la confection du livre foncier et à l'établissement des titres de propriété. C'est le domaine du Service de la Conservation de la propriété et éventuellement, suivant les cas échéants, des tribunaux.

Nous avons déjà étudié l'aspect juridique dans la deuxième partie de cet ouvrage, nous allons maintenant entreprendre l'étude de l'aspect technique. Mais avant d'aborder cette

question, nous tenons à préciser que nous n'avons pas l'ambition de faire une étude sur la technique de cette science ; nous en sommes d'ailleurs incapables. Elle est de la compétence des personnes du métier, des géomètres. Ce que nous désirons décrire ici, c'est le rôle joué par le cadastre dans l'organisation foncière en Cochinchine ; comment il est organisé dans cette colonie et comment il y fonctionne.

CHAPITRE PREMIER

ROLE DU CADASTRE DANS L'ORGANISATION FONCIÈRE EN COCHINCHINE

Le décret de 1925 établissant en Cochinchine la nouvelle charte foncière a conféré au Service du Cadastre un rôle particulièrement important dans la confection de son livre foncier. Il résulte de l'article 320 du décret que la création des Conservations foncières dans les provinces est subordonnée à l'achèvement ou à la correction des plans des terrains situés dans ces provinces. L'extension des procédures d'immatriculation est donc conditionnée par l'établissement d'un cadastre exact et à jour. Là où il n'y a pas de cadastre, là où le cadastre est mal établi, il est dangereux de créer un livre foncier définitif et inattaquable.

Certains auteurs ont cependant soutenu que la propriété en Cochinchine peut être délimitée comme auparavant par les bornages, piquets et témoins et garantie par des titres inattaquables, sans pour cela recourir à l'établissement d'un plan. On économisera ainsi beaucoup d'argent, en même temps on permettra au nouveau régime d'étendre son application d'une façon rapide sur tout le territoire cochinchinois.

Une telle opinion est certainement fausse. Si, primitivement, c'est le bornage qui doit définir d'une façon absolue les limites de chaque propriété, les bornes, piquets ou témoins placés dans ce but sur le terrain sont malheureusement souvent sujets à déplacement ou disparition. Sans

compter les déplacements volontaires possibles en cas de contestations, l'insouciance et le manque de compréhension des habitants ajoutés au défaut d'entretien contribuent pour beaucoup au déplacement ou même à la disparition des témoins servant de limites.

L'expérience nous montre que cet état d'esprit est assez répandu chez les Cochinchinois pourtant habitués de longue date à une organisation foncière. En voici quelques exemples cités souvent par les géomètres :

Au cours du lever parcellaire du village de Tan-Nhon, dans la province de Gia-Dinh à 20 kilomètres de Saïgon, les géomètres ont constaté en 1926, après avoir au préalable vérifié le bornage général, que certaines bornes précédemment implantées avaient disparu. Ayant fait appeler le propriétaire intéressé, celui-ci déclare ingénument qu'après avoir posé ses bornes comme on le lui avait demandé, il les avait ensuite remportées dans sa maison de peur qu'on les lui vole, convaincu d'avoir rempli toutes les obligations que lui imposait le bornage.

A Sadec, un indigène avait construit sa maison (en paillette) présentant un certain caractère de fixité sur l'emplacement même d'une borne maçonnée de triangulation générale de telle sorte que cette borne, nécessaire pour les travaux ultérieurs restait introuvable au premier abord.

Ces deux exemples nous montrent combien le bornage des terres est loin de revêtir le caractère sacro-saint que lui attribuaient les Romains. Ce n'est qu'au moyen de plans parcellaires bien faits des immeubles en cause qu'il est possible de rétablir selon les droits de chacun, les limites déplacées ou disparues. Sans une représentation correspondante, une inscription au registre foncier ne pouvait garantir qu'un droit abstrait de propriété très difficile à situer sur

le terrain et dont les titres n'indiqueraient pas l'étendue exacte. On peut citer comme exemples certaines inscriptions faites autrefois sans plan d'appui sur le Dia-Bô de la Cochinchine. Munis plus tard quant à l'identité des terrains des seuls renseignements inscrits au Dia-Bô, c'est-à-dire, outre l'indication d'une date de concession ; celle des natures de culture, superficie et abornements très vagues, tels que domaine, forêts et fleuve (abornements sans doute exacts autrefois), il est impossible pour les géomètres de discerner, lors d'un premier cadastrage à quels terrains peuvent s'appliquer ces inscriptions qui permettent toutes fantaisies à des titulaires. (Ex. cité par M. Roger Kleinpeter, ingénieur-géomètre du cadastre de l'Indochine lors des mesurages des terres à Camau en 1927.) Ces difficultés rencontrées par l'auteur de cette citation n'étaient pas nouvelles. M. Schreiner, autre géomètre, dans sa « Constitution de la propriété foncière en Cochinchine » signalait déjà des difficultés semblables rencontrées par lui en 1891 dans la province de Bac Lieu.

En résumé, le bornage, s'il constitue dans une organisation foncière une condition nécessaire, il n'est cependant pas suffisant, il faut qu'il soit complété par un lever de plan. Aussi faut-il féliciter le rédacteur de 1925 qui a le grand mérite d'avoir reconnu le rôle important du Service du cadastre dans l'organisation foncière.

CHAPITRE II

LE CADASTRE COCHINCHINOIS

§ I. — HISTORIQUE DE L'ÉTABLISSEMENT DU CADASTRE EN COCHINCHINE

Le cadastre, tel que nous le concevons, c'est-à-dire comme l'auxiliaire précieux de la propriété foncière n'existait pas en Cochinchine avant la conquête française. Certes, deux cadastres ont été effectués dans ce pays sous les empereurs annamites, mais ils n'ont été conçus et pratiqués que pour le besoin du fisc. Les souverains annamites n'avaient pas eu l'idée d'organiser le Service du cadastre comme un service permanent, distinct des autres rouages gouvernementaux, ayant des attributions précises et stables. Les mandarins chargés à l'époque de cadastrer les terres étaient des fonctionnaires soit du ministère de l'Intérieur, soit du ministère des Finances, qui, dès leur tâche terminée, revenaient à la Cour et reprenaient leur fonction antérieure. D'autre part, de ces deux cadastres on ne retrouva que la trace du second, celui effectué sous Minh-Mang, et qui, rempli d'imperfections techniques, était incapable de servir d'aide à une organisation foncière. En effet, le travail de mesurage exécuté suivant les instructions très rigoureuses et détaillées par la Cour de Huê ne présente pas cependant autant d'uniformité qu'on serait tenté de le croire. Cela tient à de nombreuses raisons dont la principale réside dans l'application

des méthodes d'arpentage tout à fait rudimentaire et surtout d'étalement de l'unité de mesure linéaire employé dont la longueur contrôlée depuis variait de 0 m. 38 à 0 m. 62. Il s'ensuit que dans les Dia-Bô, les limites générales des communes et les superficies parcellaires ou globales indiquées sont entachées d'erreurs parfois considérables. De plus, aucun croquis, aucun plan n'a été dressé après le mesurage des terres et cette lacune a contribué encore à rendre tout à fait incertaine la situation topographique des limites intercommunales et d'individualisation des parcelles. En outre, le cadastre fait sous l'Empereur annamite n'a pas été tenu à jour. Or, depuis sa confection de profondes modifications ont surgi dans certains endroits quant à l'emplacement et la nature des terrains du fait des alluvions ou du déplacement du lit des cours d'eau lors des inondations annuelles ; sans compter les modifications provenant des morcellements ou des remembrements inhérents aux mutations habituelles des terrains.

Vu les imperfections du cadastre annamite, le Gouvernement colonial dès la conquête, ressentait déjà la nécessité d'établir dans cette colonie un service du cadastre pour satisfaire non seulement la répartition équitable de l'impôt foncier mais encore et surtout pour assurer la stabilité de la propriété foncière ¹.

En 1867, en effet, le Service du cadastre de la ville de

1. L'idée de faire du cadastre la base des droits de propriété immobilière se manifestait dans la pratique sous deux aspects :

Pour tous les concessionnaires des terres domaniales européens ou indigènes le plan joint à l'acte de concession constitue la pièce essentielle, représentant réellement et au sens propre du mot, leur propriété.

Pour ceux mêmes qui sont devenus propriétaires par l'effet d'une convention passée entre particuliers le titre d'acquisition a toujours paru beaucoup plus efficace lorsqu'il a pu être appuyé d'un plan dressé par un géomètre de l'administration.

Saïgon créé lors de la conquête, qui jusqu'alors avait été rattaché à l'inspection des Affaires indigènes de Saïgon, était rattaché au Service des Ponts et Chaussées sans doute parce que dirigé par un fonctionnaire de cette administration. Mais peu après, le 23 octobre 1869 exactement, était créé le Service du cadastre extérieur qui, sous la direction d'un inspecteur des Affaires indigènes devait procéder aux opérations de délimitation générale des provinces en commençant par celle de Can-Gioc (entre Cholon et Gocong). Presque en même temps était commencée la triangulation de Saïgon et était décidé le bornage des propriétés de divers domaines de cette ville. Le service se composait à ce moment, en sus de son chef, de cinq géomètres presque tous recrutés dans le cadre du cadastre de l'Algérie et d'un certain nombre de piqueurs indigènes pour servir d'aides.

Le 29 décembre 1871, un arrêté ordonnait le lever topographique de la Cochinchine par masses de cultures avec relevé des limites administratives et du domaine public. Ce travail devait être poursuivi sans arrêt jusque vers 1895.

En 1877, le Service du cadastre était réuni au point de vue administratif en même temps que le contrôle des Contributions directes au Service de l'Enregistrement, du Domaine et du Timbre dont il constitua assez longtemps une division.

Le cadastre avait alors pour but l'établissement d'un lever d'ensemble du territoire à l'échelle de 1/20.000 d'une carte du pays à la fois topographique et administrative susceptible d'être complétée plus tard par un cadastre parcellaire.

« J'aurai proposé, écrit M. Boilloux (chef du Service de l'Enregistrement, des Contributions directes et du Domaine) dans son rapport du 31 juillet 1879, le cadastre parcellaire basé sur la délimitation contradictoire ou bornage des héri-

tages et comme la propriété en trouve, dans cette opération, un avantage réel, les frais en eussent été supportés moitié par le Trésor, moitié par les propriétaires. Mais l'incertitude de pouvoir entretenir et conserver dès à présent un travail de cette nature sur une aussi vaste étendue me font écarter cette proposition tout en conseillant de faciliter aux propriétaires la délimitation de leurs héritages... Je propose de continuer, avec un renfort de géomètres, si possible, et d'achever rapidement au point de vue géographique, administratif et financier, le lever du territoire au 20.000^e et par masse de cultures, mais de perfectionner ce travail en le basant sur une triangulation exacte, avec construction de bornes trigonométriques et de bornes administratives d'arrondissements, de cantons et de communes, de manière à mieux le rattacher à former plus que des croquis, et surtout de manière à pouvoir rattacher sur des plans par villages tous les travaux futurs de délimitation particulière et de topographie domaniale afin d'avoir un jour sans nouvelles dépenses, un véritable parcellaire de la colonie. »

Ces propositions furent suivies tant que leur auteur était vivant. Mais, dès sa mort en 1883, une direction moins énergique entraîna une observation moins stricte du programme offert à l'activité des géomètres. De plus, l'Administration confia aux géomètres des attributions nouvelles étrangères à la topographie qui ralentissaient ainsi l'achèvement de la carte au 20.000^e. En effet, l'arrêté du 24 mars 1887 organisa un service du contrôle de l'impôt foncier, qui tout en détachant le cadastre de l'Enregistrement, le chargea du contrôle de l'impôt foncier. Chaque géomètre fut envoyé dans une province avec comme but : le lever par masse de culture et par village, la vérification des contenances imposées, le lever et la reconnaissance des terrains domaniaux et com-

munaux, la conservation du Dia-Bô, la transcription des mutations et généralement de tous les travaux d'arpentage et de bornage demandés par l'Administration.

Cette organisation était néfaste pour le cadastre car elle détruisait l'unité de direction indispensable pour l'exécution d'un travail de cette nature. Les géomètres-contrôleurs relevaient à la fois du chef de Service du cadastre (art. 1^{er} de l'arrêté 1887) et des administrateurs qui pouvaient les requérir pour toutes les opérations qu'il leur convenait (art. 13).

Heureusement que l'arrêté de 1887 n'eut qu'une durée éphémère, car les plans parcellaires n'existant pas, le contrôle des superficies imposées était très difficile, sinon impossible, de sorte qu'il fut rapporté la même année.

Un arrêté du 10 janvier 1893 vint accorder l'autonomie au Service du cadastre dont la mission désormais était de faire du cadastre parcellaire. Mais ce n'est guère qu'en 1894 que fut vraiment élaboré un programme d'ensemble comportant en particulier la triangulation générale de la Cochinchine ainsi que l'établissement d'un régime de la propriété foncière avec comme corollaire l'institution de la conservation du cadastre dans les arrondissements (aujourd'hui provinces).

Jusque-là, on avait continué l'achèvement de la carte au 20.000^e et ce n'est que dans les villes de Saïgon et Cholon et certains centres seulement qu'on procéda à des levés de plans parcellaires en conformité de l'arrêté du 29 décembre 1871. Mais avec l'organisation nouvelle de 1893 on se mit à faire sous prétexte d'exécution de l'arrêté de 1871 du cadastre parcellaire. Et les opérations cadastrales dans ce sens ont été entamées à la fois dans toutes les provinces sans avoir été menées à bonne fin dans aucune. C'est regret-

table. Pourquoi ne pas entreprendre le mesurage d'une province et sitôt terminée, commencer une autre ; ce qui permettrait de les rattacher les unes aux autres sur la carte au 20.000^e dès qu'elle serait achevée, d'où, économie de temps et d'argent. Notons que cette carte était presque terminée en 1894.

A partir de 1895 commença l'application du programme de 1894. La triangulation des régions de l'Ouest de la Cochinchine était entreprise et terminée en 1902. Dès que la triangulation de cette région serait achevée, et suivant les demandes des chefs de province, le lever parcellaire par village serait entrepris, avait-on décidé à l'époque.

En 1896, un décret venait réorganiser le Service du cadastre et en former un service distinct sous l'autorité directe du Lieutenant-Gouverneur. C'est alors qu'au lieu de disséminer les efforts comme on faisait jusqu'alors, il fut décidé que les travaux de lever parcellaire seraient faits province par province.

Ainsi fut entrepris et mené à bien le cadastre des provinces de Gocong terminé en 1912 ; Cholon terminé en 1913 ; Soctrang en 1915 ; Cantho en 1916 ; Bentre en 1925 ; Bac-lieu sauf trois villages en 1929.

Mais les travaux d'hydraulique agricole avançaient rapidement débloquent de nouveaux terrains propres à la colonisation qui gagnait ainsi vers le Sud et l'Ouest de la colonie. Et, comme les vieilles provinces avaient déjà leur Dia-Bô et leur Dien-Bô, il semble préférable de régulariser la situation des terrains domaniaux occupés ou demandés en concession dans ces nouvelles régions et sur lesquels les contestations étaient nombreuses, et en même temps de sauvegarder les droits de la colonie sur les terrains domaniaux encore libres afin d'en tirer par cession

onéreuse les fonds nécessaires à la création d'autres canaux propres à assurer le développement économique et surtout agricole du pays. C'est alors que le Service du Cadastre décidait d'effectuer un cadastre parcellaire de grande superficie dans la région de l'Ouest, du Sud et de l'Est. C'est ainsi que furent levées dès 1927, les régions de Camau et Rachgia. D'autre part, pour faciliter la tâche du cadastre le Gouvernement colonial a établi dès 1928 un plan de colonisation définissant nettement les régions dont l'accès est autorisé pour la mise en valeur des terres et celles dont l'accès reste interdit. Ce plan est d'une importance capitale pour le cadastre : il lui permet de savoir où il doit porter ses efforts, en particulier de pouvoir préparer par des triangulations appropriées, les bornages généraux des régions qui s'ouvriront à la colonisation en donnant des formes régulières aux parcelles, ce qui simplifiera aussi bien les opérations de lever que les travaux ultérieurs de conservation.

Notons qu'à partir de 1925 afin de hâter l'extension du nouveau régime foncier, un programme de travail à suivre par le cadastre est établi conformément à l'article 338 du décret de 1925 par le Gouvernement. Un autre viendra prendre sa place dès qu'il sera complètement réalisé. Le premier programme de travail en date est institué par l'arrêté du 1^{er} juin 1926, lequel détermine les provinces devant être cadastrées et qui sont Bac Lieu, Rachgia, Mytho, Travinh, Saïgon et Cholon-ville. Ce programme était presque réalisé en totalité en 1932. Une commission instituée par l'arrêté du 25 décembre 1932 pour élaborer un nouveau programme à exécuter à partir de 1934 : Chaudoc, Mytho, Sadec et Vinhlong. A l'heure présente ce programme n'est pas encore complètement réalisé.

Outre ces deux grands programmes, un petit programme établi pour une année portera les efforts du cadastre sur les provinces dont le cadastrage présente des avantages certains pour la collectivité, notamment l'application du régime foncier de 1925.

Actuellement le cadastrage est terminé ou presque dans 10 provinces et 2 villes : Saïgon, Cholon, Gia-Dinh, Tan-An, Cholon-province, Gocong, Mytho, Bentre, Cantho, Rachgia, Chaudoc et Baclieu. Les travaux de cadastrage sont bien avancés dans les provinces de Longxuyên, Sadec et Soctrang. Il a été également commencé des travaux de mesurage dans les provinces de Hatien, Thu-Dau-Mot, Tay-Ninh, Bien-Hoa et Baria ¹ ». Seulement le cadastrage de ces dernières provinces n'a pas un caractère d'urgence comme les autres car la nature du sol et les modes d'appropriation ne réclament pas sur ces territoires une extension immédiate du livre foncier.

Dès que le cadastrage d'une province est terminé ou assez avancé on y établit un bureau de la Conservation cadastrale qui est dirigé par un ingénieur-géomètre ou un agent technique suivant son importance, assisté d'arpenteurs et d'un personnel d'opérateurs ou de dessinateurs rétribués par le budget régional.

Jusqu'en 1938, il existe en Cochinchine 15 bureaux de la Conservation cadastrale². Seules en sont encore dépourvues les cinq provinces précitées dont l'urgence de l'application du nouveau régime foncier n'a pas été démontrée. Ces

1. La superficie cadastrée de la Cochinchine jusqu'en avril 1938 est de 3.167.650 hectares. Il reste 1.321.250 hectares non encore cadastrés se répartissant entre les provinces de Tay-Ninh, Thu-Dau-Mot, Bien-Hoa, Baria et Hatien.

2. La Conservation cadastrale de Hatien a été supprimée momentanément, depuis le 22 mai 1937, par suite de la pénurie du personnel.

Conservations cadastrales sont des aides précieuses pour le Service de la Conservation de la propriété foncière. En effet, la procédure d'immatriculation effectuée par le bureau de la Conservation foncière se fera en s'appuyant sur les plans et procès-verbaux de bornage exacts et après mise à jour fournis par le bureau de la Conservation cadastrale. Ce dernier doit en outre assurer la mise et la tenue à jour de tous les documents cadastraux (des mutations comportant démembrement ou remembrement qui peuvent survenir dans l'étendue ou la consistance des parcelles, modifiant ainsi les plans primitivement établis) afin de renseigner le Conservateur foncier en temps voulu.

En ce qui concerne les documents cadastraux conservés dans les bureaux de la Conservation cadastrale, les administrations, les officiers ministériels, les géomètres civils, les particuliers peuvent être autorisés par le chef du Service du cadastre ou administrateurs chefs de province à en prendre communication, mais il leur est interdit d'en prendre des calques ou copies. Ce droit de reproduction des plans ou documents est réservé au Gouvernement de la Cochinchine. Il est même interdit à tout détenteur à titre occasionnel ou permanent de plans ou copies de plans ou autres documents dressés par le Service du cadastre d'en délivrer des copies à titre gratuit. Contravention sera poursuivie conformément à la loi (arrêté du 24 novembre 1928). Cette interdiction est destinée à défendre les intérêts du Service du cadastre qui ne délivre des copies que moyennant finances.

§ II. — ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU SERVICE DU CADASTRE EN COCHINCHINE.

Au début de la colonisation de la Cochinchine, celle-ci possédait comme le Tonkin et le Cambodge un Service du

cadastre séparé, soumis à l'autorité du gouvernement local. Mais un arrêté du 25 juillet 1914 pris en application du décret du 27 juin 1914 est venu réorganiser le Service du cadastre sur des bases communes à toute l'Indochine.

Il résulte de cet arrêté que les Services du cadastre et de la topographie sont chargés sous l'autorité du Gouverneur de la Cochinchine et des Résidents supérieurs du Tonkin et de l'Annam, du Cambodge et du Laos et sous la direction des Chefs des services locaux, de l'exécution des travaux de topographie et d'arpentage intéressant le territoire de la colonie, notamment de l'établissement de la conservation et de la mise à jour des plans et matrices cadastrales y compris ceux concernant les cadastres urbains des villes françaises de Hanoï et Haïphong.

Les agents du cadastre peuvent à titre exceptionnel et à défaut des géomètres civils entreprendre des travaux pour les particuliers moyennant des rétributions dont le tarif est fixé par arrêté du Gouverneur Général.

Les attributions et le fonctionnement des services locaux du Cadastre sont réglementés par les arrêtés des Chefs de Gouvernements locaux approuvés par le Gouverneur Général.

Ce service comprend un personnel européen et un personnel indigène formant des cadres distincts dont le statut est réglementé par les arrêtés du Gouverneur Général.

Le personnel européen comprend des ingénieurs en chef, des ingénieurs principaux, des ingénieurs et des ingénieurs adjoints. Ce cadre technique est complété par un certain nombre de commis principaux et des commis provenant de l'ancien cadre des bureaux (cadre avant l'arrêté de 1914) dont la suppression a été décidée par voie d'extinction.

En ce qui concerne le recrutement du personnel technique

les emplois des ingénieurs adjoints stagiaires sont attribués :

1^o Par voie de concours aux candidats justifiant du diplôme d'ingénieur-géomètre de l'École supérieure des Travaux publics (Eyrolles) ou du diplôme d'une École nationale des Arts et Métiers ou encore du diplôme d'ingénieur d'une école technique de la métropole dont le programme est au moins équivalent au point de vue de connaissances générales et des sciences mathématiques.

2^o Directement sur titres aux candidats anciens élèves de l'École Polytechnique, École Navale ou pourvus de diplôme d'ingénieur de l'École Supérieure des Ponts et chaussées ou des Mines ou encore de l'École Centrale des Arts et Manufactures.

Ces ingénieurs adjoints ne peuvent être titularisés dans les cadres qu'après avoir :

- 1^o Accompli au minimum un stage d'un an ;
- 2^o Produit un plan d'épreuve reconnu exact ;
- 3^o Satisfait à un examen oral purement technique devant une commission spécialement nommée à cet effet ;
- 4^o Fait l'objet d'une proposition motivée de titularisation de la part de leurs chefs hiérarchiques.

Les ingénieurs du cadre européen sont responsables vis-à-vis de l'Administration de l'exactitude des plans qu'ils ont produits ou vérifiés. Ceux reconnus inexacts sont à refaire à leur frais dans un délai fixé. Cela sans préjudice des autres sanctions disciplinaires administratives.

Actuellement ce personnel européen comprend 75 ingénieurs, 10 commis principaux provenant de l'ancien cadre des bureaux. La répartition de ce personnel entre les divers pays de l'Union est faite par le Gouverneur Général suivant les besoins des gouvernements locaux.

Le personnel indigène est organisé par différents arrêtés

du Gouverneur Général dont les principaux sont ceux du 18 avril 1919 et du 5 février 1930. Il comprend :

- 1^o Un cadre latéral d'ingénieurs-géomètres indochinois ;
- 3^o Un cadre supérieur d'agents techniques et de commis ;
- 3^o Un cadre secondaire d'arpenteurs et dessinateurs ;
- 4^o Un cadre subalterne d'arpenteurs auxiliaires et d'aides divers.

Les ingénieurs indochinois sont chargés concurremment avec les ingénieurs français des travaux de triangulation, de lever cadastral ainsi que toutes les opérations confiées au service du cadastre à l'exclusion des travaux de vérification. Ils sont responsables de l'exactitude des plans qu'ils ont produits. Ils sont recrutés :

a) Sur titres parmi les candidats justifiant du diplôme d'ingénieur-géomètre de l'École spéciale des Travaux Publics (Eyrolles), des Arts et Métiers ou d'une école technique dont le programme est équivalent au point de vue connaissances générales et des sciences mathématiques.

b) Sur concours parmi les agents techniques indigènes du cadastre ayant au moins six ans de service dans l'Administration du cadastre en qualité d'agent technique.

Ces ingénieurs indochinois sont ensuite astreints à un stage de trois ans. Leur titularisation est subordonnée à la production d'un plan d'épreuve et à un examen professionnel.

En cas d'échec, ils sont soit admis à prolonger le stage, soit versés dans le cadre des agents techniques, soit licenciés purement et simplement.

Les agents du cadre supérieur indigène secondent, et le cas échéant suppléent, le personnel européen du cadastre pour les opérations techniques sur le terrain ainsi que dans les travaux de conservation de la propriété foncière d'ordre

de rédaction, de dessin, de comptabilité, etc..., se rattachant à la marche intérieure du service. Ce cadre supérieur est divisé en deux sections : section technique et section des bureaux.

Section technique se composant des agents techniques recrutés exclusivement parmi les élèves de l'École des Travaux Publics de Hanoï (section topographie).

Section des bureaux se composant de commis recrutés en partie directement parmi les candidats pourvus de diplôme de bachelier ou de diplôme de l'École de droit (section financière) de l'Université indochinoise et enfin pour un tiers parmi les arpenteurs, dessinateurs comptant au moins six ans de service et ayant satisfait à un examen de culture générale et à un concours d'ordre professionnel.

Le cadre secondaire comprend des arpenteurs et dessinateurs qui sont nommés parmi les candidats possesseurs du diplôme de fin d'études complémentaires franco-annamite qui ont subi avec succès les épreuves d'un concours dont le programme et les conditions sont fixés par arrêté des chefs de l'Administration locale.

Le cadre subalterne comprend des arpenteurs-dessinateurs auxiliaires ou temporaires, les aides opérateurs, les photographes, les imprimeurs, les monteurs de pylônes de triangulation, etc...

Comme nous pouvons le voir, toute cette organisation du personnel du Cadastre en diverses catégories est basée sur le principe de la division du travail et l'utilisation rationnelle des compétences. Les organisations cadastrales se scindent en effet en deux parties : l'une toute scientifique exige des exécuteurs de solides connaissances de mathématiques ; l'autre purement industrielle, presque manouvrière ne demande au besoin qu'une bonne instruction primaire. Le

contingent européen a été réduit le plus possible pour constituer le personnel d'élite, d'encadrement d'état-major si l'on peut ainsi s'exprimer. Quant aux indigènes, partant du principe qu'il convient de les associer de plus en plus à l'Administration, au développement social et économique de leur pays, la plus large place leur a été réservée suivant les aptitudes reconnues, dans l'organisation et le fonctionnement du Service du cadastre, service qui intéresse directement la population de la colonie.

Notons qu'à côté de ces géomètres du Gouvernement, il existe un cadre de géomètres civils. Ce cadre a été institué en Indochine en 1919 par un arrêté du Gouverneur Général. Un diplôme de géomètre civil donnant droit au titre de géomètre-expert diplômé du Gouvernement pour faciliter, avec toutes les garanties désirables, les travaux demandés par les particuliers. Les candidats à ce diplôme ont à subir un examen d'aptitude qui a lieu annuellement et comprend des épreuves écrites, orales et pratiques dont une de mathématiques générales, une technique, une de dessin topographique, deux de droit élémentaire (français et indigène) et une de terrains (arrêté du Gouverneur Général du 14 janvier 1931). Sont dispensés d'examen les anciens ingénieurs-géomètres français et indochinois du cadastre qui ont quitté le service par suite de la mise en disponibilité, démission ou retraite ainsi que les officiers pouvant justifier du commandement pendant cinq ans d'une brigade topographique ou d'un groupe géodésique dans le service géographique de la France ou des Colonies et qui ont droit à leur retraite. Ils sont admis à effectuer les travaux du cadastre et d'arpentage sur le terrain dépendant du Domaine public ou privé de la colonie et des communes. Ils sont tenus pour les travaux à se conformer

aux règlements du Cadastre et de déposer aux archives du Cadastre les plans-minutes qu'ils ont établis. En échange pour l'exécution des travaux qu'ils effectuent sur le Domaine, les géomètres civils diplômés ont droit à la protection accordée par l'administration aux agents du Service du Cadastre. Enfin, lorsque le personnel régulier Cadastre fait défaut, l'administration peut confier aux géomètres civils, certains travaux d'arpentage ou du cadastre qui doivent être exécutés aux conditions générales des règlements du service. En fait, pour hâter l'application du décret de 1925, on a souvent recours à leur service. Jusqu'à 1930, les géomètres civils ont cadastré pas moins de 615.733 hectares. Leurs travaux sont faits sous leur responsabilité et peuvent faire l'objet d'une vérification par le personnel du Cadastre sur la demande des particuliers, des sociétés ou administrations intéressées. Ils peuvent être suspendus ou radiés pour faute entachant leur honorabilité professionnelle par le Chef de l'Administration locale sur proposition du Chef de service du Cadastre.

Telle est l'organisation générale du service du Cadastre d'après l'arrêté de 1914 pour toute l'Indochine.

En ce qui concerne le Service du Cadastre de la Cochinchine, il comprend actuellement un personnel européen dépendant du cadre général de l'Indochine de 23 ingénieurs-géomètres et de 5 commis principaux (arr. du 4 octobre 1937, *B. ad.*, p. 2423), complété par un personnel indigène de 45 agents techniques, 44 arpenteurs-dessinateurs et de 57 dessinateurs.

Les ingénieurs-géomètres ont pour tâche essentielle d'effectuer les travaux de triangulation et de bornage général. Pour ces travaux de bornage général il leur est adjoint une brigade de 3 agents techniques et de 2 arpenteurs.

Les agents techniques secondent et suppléent les géomètres dans leurs opérations et peuvent être chargés des travaux de petite triangulation ou de bornage.

Les arpenteurs-dessinateurs secondent les autres.

Les dessinateurs sont employés au bureau central de Saïgon sous la direction des commis européens pour l'exécution des copies de plans, la confection des cartes, les diverses besognes de secrétariat et de comptabilité.

Un atelier d'imprimerie par zincographie, lithographie, photographie et héliographie complète le matériel et l'outillage dont dispose le Service du Cadastre.

Le Service du Cadastre pour effectuer le bornage général des terres en Cochinchine doit se conformer à la procédure de bornage prescrite par divers arrêtés locaux : arrêtés du 8 décembre 1911 et du 18 novembre 1912 modifiés par un arrêté encore en vigueur du 19 octobre 1934 (*B. ad.*, p. 2088).

Les travaux des opérateurs sur le terrain sont rémunérés de deux façons : ou bien par indemnité spéciale pour chaque journée passée sur le terrain ; ou bien, si le travail est de grande envergure, il est fait application d'un tarif proportionnel tenant compte de la superficie levée et des difficultés rencontrées. Ce tarif varie en moyenne entre 0,10 et 1 piastre l'hectare et peut atteindre 4 piastres pour les villages entièrement en habitations et jardins. Mais les opérateurs doivent supporter tous les menus frais concernant les opérations techniques et en particulier le salaire des aides et chaîneurs, le paiement des signaux. L'arrêté du 24 novembre 1928 ¹ (*B. ad.*, p. 126) approuvait

1. Circulaire du 18 décembre 1931 (*B. ad.*, p. 3457) en vue de permettre aux particuliers de satisfaire aux prescriptions de l'article 404, décret 1925, a autorisé le service du Cadastre à effectuer en dehors des

et rendait exécutoire la délibération du Conseil colonial en date du 26 octobre 1928 portant fixation des rétributions pour les travaux de toute nature exécutés par les agents du Service du Cadastre et de la topographie de la Cochinchine.

Les dépenses occasionnées par le bornage général des terres de la Cochinchine sont supportées, d'après l'arrêté du 18 février 1936 (*B. ad.*, p. 574) encore en vigueur, par les divers budgets locaux.

Le budget local de la Cochinchine doit supporter les frais de prise des vues photographiques, de fourniture du matériel nécessaire à l'édification des pylônes et signaux, de débroussaillage des lignes de visée, de main-d'œuvre, solde et indemnité du personnel commissionné.

Sont à la charge des budgets provinciaux : la fourniture de chaux et autres ingrédients nécessaires à la signalisation des sommets de propriété, les frais de transport à la maison commune des villages ou en un lieu désigné à l'avance par l'agent du Cadastre, des bornes de triangulation, et du canevas de restitution, et le transport du personnel soit en nature, soit sous forme d'une indemnité forfaitaire à fixer par le Chef de la province.

Sont à la charge des budgets communaux : les frais résultant du bornage intercommunal et sa signalisation, l'indemnité aux « Phai-Vien » membres des Commissions de bornage.

Enfin, les particuliers doivent supporter les frais résultant du bornage des terres qu'ils revendiquent. Ils sont astreints par l'arrêté du 6 novembre 1934 à verser en

villes Saïgon et Cholon des levers de terrains au tarif spécial de 2 piastres l'hectare ; mais les propriétaires peuvent réclamer l'application du tarif normal de 1928.

« compte-dépôt » une provision avant tout commencement d'exécution des travaux demandés par eux, au Service du Cadastre. Cet arrêté a été pris sur la proposition du Chef du service du Cadastre pour pallier désormais aux difficultés occasionnées par la perception des redevances de levers de plans et bornages effectués.

Les géomètres chargés de la triangulation doivent remettre au Service du cadastre à la fin des opérations : le registre des calculs, les carnets d'observations et un procès-verbal d'établissement et de remise au village intéressé des bornes repères des points déterminés ; bornes d'un modèle spécial confectionnées en béton armé.

Quant aux opérateurs chargés du bornage général ¹ d'un village ils sont astreints à remettre :

1° Un croquis comprenant tous les détails topographiques, la configuration des parcelles avec inscrits sur chacune d'elles les noms des propriétaires ou des occupants, nature des cultures, le numéro du croquis et s'il existe un Dia-Bô le numéro correspondant.

2° Un procès-verbal de bornage comprenant les indications suivantes pour chaque parcelle :

- a) Le numéro du croquis, du Dia-Bô et du plan.
- b) La superficie inscrite au Dia-Bô et la superficie réelle.
- c) L'identité du propriétaire ou de l'occupant.

d) L'énumération des titres présentés à la Commission de bornage qui comprend d'après l'arrêté du 19 octobre 1934 : un géomètre désigné par le chef du service du Cadastre, un délégué de l'administrateur, trois notables de village désignés par l'administrateur sur la présentation des notables.

1. Bornage contradictoire qui se fait en présence des parties intéressées et des notables (art. 339, réd. 1926, D. 1925).

e) La mention de toutes les contestations.

f) La proposition de la Commission administrative¹ qui se réunit à la fin du travail pour le contrôle au point de vue administratif et statuer sur toute la situation irrégulière.

g) L'avis du Chef de province et décision du Gouverneur de la Cochinchine.

3° Un registre de la polygonation ou des cheminements qui ont servi de canevas pour le lever des détails.

4° Tous les carnets d'observations sur le terrain.

5° Le plan sur Canson à une échelle fixée d'après le morcellement.

6° Les tableaux indicatifs qui sont un résumé du procès-verbal de bornage destiné à la conservation des plans cadastraux.

7° Les cahiers de calcul des surfaces.

Tous ces travaux, sauf quelques-uns de peu d'importance faits au régime de l'indemnité journalière, font l'objet d'une vérification technique avant d'être acceptés. La position d'un certain nombre de points déterminés par le géomètre est ensuite comparée avec celle calculée à nouveau par le vérificateur ; si plus d'un tiers de ces points ne coïncident pas dans la limite des tolérances prévues par le règlement technique, le plan est refusé et le géomètre doit le refaire à ses frais.

Le principe de la vérification obligatoire des travaux et la responsabilité matérielle qui s'y rattache pour l'opérateur est un excellent système qui a donné jusqu'à présent les meilleurs résultats quant à la régularité, l'homogénéité, et la précision des opérations de toute nature confiées au personnel du Cadastre.

1. Composée des membres de la Commission de bornage sous la présidence de l'Administrateur ou de son délégué.

Mais avant de terminer avec cette étude sommaire du Cadastre cochinchinois, nous devons relater une nouvelle méthode de lever employée récemment par le Service du Cadastre : le lever aérien qui, somme toute, est appelé à rendre de très grands services au cadastrage des terres de cette colonie en le rendant plus rapide, plus facile et surtout moins coûteux.

§ III. — LES LEVERS CADASTRAUX A L'AIDE DE LA PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE.

I. — *Considérations générales et historiques.*

Depuis la Grande Guerre, une nouvelle méthode de lever basée sur l'utilisation de la photographie prise en avion a pris une place prépondérante dans le domaine cadastral.

Cette méthode, née des savants et persévérants travaux du Colonel du Génie Laussedat, et grâce au progrès énorme réalisé dans la navigation aérienne, s'est révélé comme une auxiliaire particulièrement précieuse pour le topographe et le géomètre.

Nous n'avons pas à faire l'historique de ce procédé, sa théorie scientifique, l'état de ses services rendus pendant la Guerre, ni sa mise au point poursuivie depuis 1919 en France. Ces questions ont été traitées par des auteurs compétents dans de nombreux ouvrages dont le plus complet est celui de M. Roussilhe (ingénieur en chef du Service hydrographique de la Marine, Chef de Service cartographique du ministère de l'Air, ancien Directeur du Service d'études pour la revision et la réfection des plans cadastraux au ministère des Finances) intitulé « Emploi de la photographie aérienne aux levers topogra-

phiques à grande échelle ». Ce que nous voulons dire ici, c'est comment cette méthode a été introduite dans la colonie et quel en est le résultat.

Nous avons vu que l'idée de faire du cadastre en Cochinchine se faisait jour dès la conquête et a été effectivement réalisée par l'autorité coloniale. Mais les travaux de lever terrien n'avançaient que lentement à cause du climat, du terrain marécageux inondé périodiquement par les crues des fleuves et les pluies et revenaient très chers au budget local. Par contre, il était opportun de pousser rapidement le cadastrage de tout le territoire cochinchinois pour satisfaire au besoin de la propriété foncière. On était à l'époque en pleine période de transformation du Dia-Bô en livre foncier et même certains ont déjà envisagé l'application prochaine du régime foncier proposé par M. Boudillon dont le projet nous l'avons vu est connu dès 1911.

Aussi dès 1920 le Gouvernement colonial afin d'accélérer le cadastrage des terres décidait d'introduire à titre d'essai en Indochine la nouvelle méthode de lever aérien déjà réalisée avec succès en France. L'emploi de cette méthode était facilité par l'installation en Indochine en janvier 1920 de deux bases aéronautiques militaires, l'une à Bach-Mai près de Hanoi et l'autre à Thu-Dau-Mot, transférée peu de temps après à Bien-Hoa, en Cochinchine. Ces bases sont dotées d'avions Bréguet 14-A. 2 à moteurs Renault de 300 CV. et équipés du matériel photographique utilisé dans l'aviation française à la fin de la guerre.

Des essais ont été faits d'abord au Tonkin et en Annam. Dès le mois de mai 1920, 350 photos sont faites au-dessus de Ha-Dong à la demande du Service du cadastre du Tonkin qui ayant entrepris le lever parcellaire de cette province, demanda de simples images de terrains pour

lui faciliter la correction des erreurs grossières telles que les limites des parcelles oubliées qui peuvent affecter certains des plans levés par les géomètres. Au mois d'août de la même année 10.000 hectares de terrain sont photographiés dans la province de Nghê-An, région où n'existe aucun document cadastral.

Une Commission spéciale était nommée par l'arrêté du 28 octobre 1920 pour étudier ce problème de lever aérien. Il s'agissait de savoir si à l'aide de la photographie prise en avion on pourrait réaliser le cadastre de ce pays ; autrement dit pourrait-on obtenir à l'aide de ce nouveau système de lever de plans de grande précision à l'échelle de 1/5.000 ou de 1/2.000 et peut être même de 1/1.000 ? De plus il faut que ces plans s'assemblent rigoureusement pour représenter l'ensemble de la région levée.

De cet examen, il résulte que les clichés pris par l'aéronautique ne sont pas susceptibles, par un assemblage direct de donner un plan précis, car quel que soit le calme de l'atmosphère et de l'habileté du pilote, il est impossible de maintenir l'avion rigoureusement parallèle à lui-même et à une altitude invariable pendant toute la durée de la prise des clichés ; dès lors on ne peut espérer qu'au moment du déclenchement de l'obturateur la plaque sera toujours parallèle au terrain que nous supposons horizontal. Donc l'image photographique n'est pas semblable au terrain et, d'autre part, les variations d'altitude modifient son échelle d'une plaque à l'autre d'où un assemblage exact des photos est impossible. Cependant ces clichés peuvent conduire, par le procédé suivant au plan cadastral désiré. En effet, si la photo n'est pas semblable au terrain elle en est du moins, sous certaines réserves, la représentation perspective et l'on utilise les propriétés des figures perspectives

pour, à l'aide d'un dispositif d'optique simple, tirer du cliché une image semblable au terrain et qui est un plan cadastral. C'est cette opération qui s'appelle la « restitution du cliché ».

Après maintes discussions sur l'efficacité de la « restitution » on décida d'en faire un essai. On compara alors à un lever fait par la méthode ordinaire et reporté sur un calque, un plan photographique obtenu en assemblant plusieurs photos prises en avion et restituées tant bien que mal, faute d'appareil de restitution. De cette confrontation il résulte que le calque du cadastre comporte quelques erreurs grossières dans la configuration des limites de certaines parcelles. Quant à la précision générale d'ensemble, la comparaison des deux plans met en relief une non-concordance et une déformation qui va en s'accroissant à mesure que l'on s'éloigne du point de triangulation de départ. D'autre part, l'écart en longueur atteint environ 4 mètres sur 120 mètres.

D'ailleurs, de l'avis des personnes compétentes en la matière, notamment M. Schneider, Ingénieur au Corps des Mines, Chef du service des laboratoires, rien n'autorise à imputer l'intégralité des discordances entre le calque du service du cadastre et le plan photographique à ce dernier. Et, d'autre part, la valeur trouvée par l'erreur relative soit de $1/300$ qui a le caractère d'une erreur courante pour le plan photographique est à peine égale au double de l'erreur de $1/500$ qui d'après le service du Cadastre lui-même peut affecter les travaux courants de ce service et entre dans les tolérances de précisions admissibles. En revanche, le plan photographique révèle tous les détails du terrain (limites des propriétés, diguettes des terres destinées à retenir l'eau dans les rizières). Sans compter

qu'il revient bien moins cher à l'administration qu'un plan établi suivant la méthode ordinaire. Le lever terrien, en effet, demande aux opérateurs nombreux un travail pénible, d'où coûteux ; tandis que le lever aérien ne réclame qu'un personnel réduit : un avion, un pilote, un opérateur et quelques agents dans le laboratoire de restitution. En quelques minutes de vol on peut photographier des masses considérables de terrains. Certes, cette méthode ne dispense pas de travailler sur le terrain pour compléter ce que la photo n'a pas reproduit mais il tombe sous le sens que si une grande partie de la besogne est faite d'avance par avion, l'achèvement de l'œuvre entreprise sera singulièrement avancé.

Aussi, malgré de nombreuses difficultés techniques précitées, l'opération judicieuse des clichés aériens fut envisagée dès le début par tous ceux qui s'intéressaient au lever aérien rapide, économique, des plans fonciers.

Donnant suite à ces préoccupations, le Gouverneur Général créa à Hanoï par l'arrêté du 4 juillet 1921 un Laboratoire de restitution des photos aériennes, chargé spécialement d'étudier et de résoudre les différents problèmes soulevés par l'utilisation de ce nouveau procédé de lever en effectuant pour cela tous les recherches et essais nécessaires. Ce service fut rattaché dès le début à la Direction des Sciences économiques et plus tard au Service géographique par l'arrêté du 22 septembre 1927 dont il est devenu une section dite « Section de Photographie » du Service géographique.

Sous l'impulsion des Directeurs de ces services le Laboratoire de Restitution a mené à bonne fin toutes les études et expériences qu'il avait envisagé dès le début.

S'inspirant particulièrement des travaux savants, nom-

breux et probants exécutés par M. Roussilhe, tenant compte d'autre part des enseignements précieux fournis par les expériences effectuées en France de 1920 à 1929 dans l'Oise, l'Aisne et l'Aube, ce nouveau Service tout en donnant satisfaction aux premières demandes formulées par les Services du Cadastre de Thanh-Hoa, de Vinh et du Cambodge a :

1° Constitué et rassemblé le matériel technique indispensable : appareil de prise de vue, obturateur d'objectif, appareil de restitution dont le premier date de 1923 construit en Indochine qui est remplacé en 1925 par un appareil Roussilhe ;

2° Apporté à ce matériel les petites modifications qui lui semblaient nécessaires pour l'adapter à l'exécution des travaux prévus en Indochine. C'est ainsi qu'on modifia l'appareil Roussilhe à cause de l'augmentation de surface de terrain photographiée par cliché. Ces modifications ont été réalisées en partie en France et en partie à Hanoï par l'artillerie qui s'est chargée du montage de l'ensemble. L'appareil Roussilhe modifié est terminé en 1927 et donne toute satisfaction ;

3° Dressé quelques agents indigènes indispensables pour pouvoir le cas échéant multiplier les laboratoires de restitution ;

4° Mis suffisamment au point un certain nombre de procédés rapides et peu onéreux qui pourront être employés utilement pour le lever des plans à grande échelle des régions deltaïques de l'Annam, de la Cochinchine et du Cambodge notamment pour l'établissement des plans cadastraux de ces mêmes régions.

Jusqu'en 1929, ce nouveau procédé de lever a été employé couramment pour l'établissement des plans de

certaines provinces de l'Annam, du Tonkin et du Cambodge. Mais à partir de 1929 et au commencement de 1930 un essai a été entrepris en Cochinchine dans la province de Baria. Cet essai a été convaincant. Un programme était alors dressé pour terminer par cette méthode le cadastrage des provinces de Vinhlong, Mytho et Sadec. Ce programme ne recevait exécution qu'en 1931. Les opérations envisagées comportaient notamment le lever à l'échelle de 1/4.000 des plans parcellaires. D'autre part, le chef du Service du Cadastre a envisagé l'utilisation des clichés aériens pour la réfection des plans cadastraux des villages de la province de Cantho établis depuis 1916.

Depuis lors le cadastre de la Cochinchine use fréquemment des levers aériens soit pour hâter les travaux soit pour vérifier ceux-ci sans que personne ne songe à disputer son utilité.

Les clichés pris en Cochinchine sont redressés soit au Laboratoire de Hanoï, soit au Laboratoire récemment installé au Cambodge en 1933.

II. — *Diverses phases à suivre pour établir un plan cadastral à l'aide des photos aériennes.*

L'établissement d'un plan cadastral à l'aide de la photo aérienne implique la collaboration de trois services différents : l'aviation militaire, le service de la photographie et le service du cadastre intéressé. Cependant dans les provinces où l'aviation militaire n'existe pas, l'administration a fait appel au concours de deux compagnies d'aviation : la Société Air-Orient et la Compagnie Aérienne Française installées en Indochine en 1928 et en 1929.

La présence de ces deux Sociétés a amené l'administration à envisager également pour l'avenir deux méthodes de collaboration suivantes :

Première méthode : Confier aux Sociétés privées la prise des clichés et leur redressement et réserver au Service du Cadastre intéressé les opérations préliminaires et complémentaires.

Deuxième méthode : Ne demander à l'avion civil que la prise des clichés, charger la section de la photographie du redressement et laisser comme dans la première méthode au Service du Cadastre intéressé l'exécution de toutes autres opérations.

Ces deux méthodes ont été adoptées tour à tour suivant les circonstances.

Voici l'ordre des opérations habituellement suivies lorsque l'aviation, la section de la photographie et le Service du Cadastre intéressé collaborent pour l'exécution d'un plan cadastral.

A. *Prises de vues*. — Cette opération est effectuée par l'aviation civile ou militaire au moyen d'un appareil muni d'un ou de plusieurs objectifs de 0 m. 300, doté d'un obturateur à grande vitesse et à grand rendement lumineux. Les clichés sont pris habituellement entre 1.800 à 2.000 mètres d'altitude, l'axe d'optique de l'appareil étant vertical. L'écartement des axes de vol et l'espacement des clichés sur ces axes sont fixés de façon que les épreuves se recouvrent du tiers dans les deux sens. Dans ces conditions la surface utile couverte par chaque cliché varie de 66 à 100 hectares suivant l'échelle définitive à donner aux plans, laquelle ne dépasse pas actuellement le 1 / 2.000. L'emprise des divers clichés pris au cours d'une même

mission est reportée sur un calque spécial repéré sur une carte à grande échelle de la région photographiée.

En Indochine, la prise de vues est souvent gênée, malheureusement par les circonstances suivantes :

1° Plafond bas et orages fréquents pendant les saisons de pluie ;

2° Crachin pendant deux mois de l'hiver au Tonkin et au nord de l'Annam ;

3° Inondation régulière des rizières masquant pendant plusieurs mois les diguettes séparant les parcelles individuelles ;

4° Hauteur du riz déroband à l'objectif photographique pendant les mois qui précèdent la moisson (bisannuelle dans beaucoup de régions) les limites des propriétés.

Donc il est nécessaire de fixer la date des prises de vues dans des périodes favorables.

B. Délimitation intercommunale ou délimitation des villages. — Cette délimitation est effectuée par le Service du Cadastre en présence d'une Commission composée notamment des chefs de canton, maires et notables intéressés.

Les limites reconnues sont indiquées sur le terrain au moyen d'un certain nombre de bornes généralement en béton armé de 0 m. 75 de hauteur. Un procès-verbal de cette opération est établi par le géomètre de la Commission qui reporte les limites reconnues et bornées sur une collection d'épreuves fournies par l'aviation et tirées directement par contact des clichés utiles.

C. Détermination des éléments de restitution. — Pour permettre à la Section de la photographie d'effectuer un redressement correct des clichés à utiliser, le Service du Cadastre détermine dès qu'il est possible et dans tous

les cas, avant que le terrain n'ait changé d'aspect, un canevas de restitution fournissant par cliché la portion de 4 points de détail bien nets sur le terrain et sur la photo et judicieusement répartis sur la surface ouverte par chaque cliché dont la superficie correspond environ à 150 hectares si les clichés sont au 1/6.000. Les repères de restitution sont piqués sur des épreuves 18 × 24 correspondantes. Leur désignation, leurs coordonnées et le cas échéant un croquis expédié précisant la position de chaque repère par rapport aux détails voisins figurant sur les photos, sont inscrits au verso de ces épreuves et envoyés ensuite à la Section de la photographie pour être redressés.

D. *Redressement ou restitution.* — Pour chaque cliché à redresser, il est établi un écran de restitution constitué par une feuille de papier à dessin collée sur une glace portant un quadrillage décimétrique identique à celui qui sera imprimé plus tard sur les épreuves dressées.

Les repères de restitution sont indiqués sur les négatifs et reportés ensuite au moyen de leurs coordonnées sur les écrans de restitution.

Chaque photo est la perspective d'une portion de terrain sur un plan d'inclinaison variable et à échelle variable.

« La restitution a pour but de transformer ces perspectives en une série d'autres perspectives établies sur des plans horizontaux connus et toutes à l'échelle de la carte demandée. »

Elle se fait à l'aide d'un appareil dans lequel chaque cliché successivement et optiquement projeté sur un panneau plan (ou écran de restitution) auquel on donne des inclinaisons appropriées et que l'on place à une distance convenable du cliché : lorsque le panneau de projection est en place, la pro-

jection du cliché est la perspective cherchée, et il suffit d'impressionner une feuille de papier sensible appliquée sur le panneau pour fixer sur le papier la portion de carte correspondante. Toute la question est donc de mettre en place le panneau de projection.

Supposons un instant connu le fragment de carte correspondant au cliché ; fixons-le sur le panneau ; on coïncide qu'en modifiant la position de celui-ci, on arrivera par tâtonnement à faire coïncider avec la carte la projection du cliché. On démontre que, si 4 points dont 3 ne sont pas en ligne droite (géométriquement un plan se trouve déterminé par 3 points) de la projection coïncident avec les 4 points correspondants de la carte, la coïncidence a lieu pour tous les points homologues de la projection de la carte. Dès lors il suffit de connaître 4 points du terrain que l'on choisira naturellement parmi les points du réseau de triangulation pour mettre en place le panneau de projection et obtenir ensuite, d'un seul coup, tout le fragment de carte correspondant au cliché (ces points sont fournis par le géomètre dans l'opération précédente).

Les méthodes optiques de restitution ne peuvent donc en somme différer qu'assez peu : par le choix de l'objectif qui sert à la projection du cliché, par les degrés de liberté du panneau de projection ou écran de restitution ou du cliché.

Au moment où le terrain est photographié, les rayons lumineux envoyés par le terrain traversent l'objectif photographique et viennent impressionner la plaque au fond de la chambre noire ; dans les restitutions, la même plaque développée est éclairée par le condensateur d'une lanterne de projection, et les rayons lumineux après avoir traversé la plaque sont envoyés par un objectif sur le panneau de projection où se forme finalement une image semblable au

terrain. L'idée la plus naturelle est évidemment de reproduire entre la plaque et l'objectif au cours de la restitution, un faisceau lumineux identique à celui qui existait pendant l'exposition du cliché et pour cela, de disposer la plaque dans l'appareil de restitution de telle manière que sa position relativement à l'objectif de restitution soit la même que sa position relativement à l'objectif photographique pendant la prise du cliché. Naturellement il est alors nécessaire d'adapter pour la restitution un objectif de distance focale convenablement choisie, d'ailleurs plus petite que la distance focale de l'objectif photographique.

Cette solution est indiquée par M. Lochard dans sa note provisoire en septembre 1921.

Voici comment on opère dans cette méthode :

Mesurer sur le terrain une base linéaire divisée par un point intermédiaire entre deux segments AC, CB et on détermine la position d'un autre point D par rapport à cette base ; les points A, B, C, D étant choisis tels que leurs images photographiques *a, b, c, d* soient sur un même cliché et que la base ACB soit à peu près parallèle au grand côté de la plaque. Les points A, B, C, D sont reportés en A', B', C', D', à l'échelle voulue, sur le panneau de restitution ; les points *a, b, c, d* sont piqués sur la plaque avec une pointe fine et projetés dans l'appareil de restitution en points brillants *a', b', c', d'*, sur le panneau. En déplaçant le panneau parallèlement à lui-même et au cliché, puis en le faisant tourner d'un angle convenable autour d'un axe vertical, on fait coïncider *a', c', b'* avec A', C', B', cette droite ayant préalablement été placée horizontalement sur le panneau ; il suffit ensuite d'une rotation autour de l'axe A', C', B' pour obtenir la coïncidence de *d'* avec D'. Le panneau est alors dans la position de restitution correcte. La restitution

par ce procédé est réalisable à l'aide d'un appareil extrêmement simple construit à Hanoï en 1921-22. La méthode a l'avantage de supprimer tout tâtonnement dans la recherche de la position de restitution ; elle donne en fin de restitution au panneau de projection les mêmes inclinaisons sur le cliché qu'avait celui-ci sur le terrain au moment de la photographie. Elle n'est pas optiquement satisfaisante, car la rotation du panneau autour de l'axe vertical, l'objectif et le cliché restant fixes, est incompatible avec la conjugaison optique des plans objet et image. Ce défaut a, en fait, été peu gênant pendant les restitutions parce que les rotations autour des axes vertical et horizontal ont toujours été très faibles et parce qu'on se limitait à un faible agrandissement des clichés (coefficient d'agrandissement compris entre 2 et 3).

Au cours de la restitution des premiers clichés, on constata que parfois les points a' , b' , c' coïncidant avec A' , B' , C' , il était impossible d'obtenir la coïncidence des points d' et D' ; le cliché était « irrestituable ». On eut constaté le même phénomène quelle que fut la méthode employée ; il provient de ce que les images photographiques n'étaient pas des représentations « homographiques » du terrain. Il en était ainsi parce que les photos avaient été faites, en l'absence d'aucun obturateur d'objectif réalisé à cette époque, avec un obturateur de plaque à rideau. Dans un tel obturateur, la fente rectangulaire d'un rideau se déplace rapidement devant la plaque. La plaque est ainsi balayée par la fente, c'est-à-dire exposée, en un temps variable suivant le réglage du ressort qui commande le mouvement du rideau, mais qui est de l'ordre de $1/10$ de seconde. Or, pendant ce temps, l'avion a avancé d'une longueur appréciable, il a pu commencer un virage, rouler, tanguer, modifier son alti-

tude et de la plupart de ces mouvements résultent pour l'image photographique des déformations non homographiques que l'on ne peut éliminer par la restitution.

Plutôt que de maintenir en coïncidence les points a', b', c et A', B', C' sans pouvoir obtenir la coïncidence des points d' et D' , on fut conduit, au cours de la restitution de certains clichés à chercher une répartition des erreurs sur toute l'étendue de la photo et finalement on en vient, s'éloignant de la méthode primitive, au procédé suivant : 4 points A, B, C, D , formant un quadrilatère sur le terrain sont reportés en A', B', C', D' à l'échelle voulue sur le panneau de restitution et leurs images piquées en a, b, c, d sur la plaque, celle-ci est projetée dans l'appareil de restitution et on cherche la meilleure coïncidence possible de quadrilatères a', b', c', d' projection de a, b, c, d avec A', B', C', D' .

Ce sont les déformations des clichés qui limitaient la précision des premières restitutions effectuées. On a pu utiliser au début l'appareil de restitution construit à Hanoï, les erreurs dues à sa construction étant d'ordre inférieur à celles qui résultaient des déformations des clichés. Cependant, dès octobre 1923, on a commandé par câble en France, un appareil Roussilhe dont la construction, beaucoup plus soignée que celle de l'appareil de Hanoï et qui permet la restitution des clichés par la méthode suivante : l'objectif qui sert à la restitution est celui qui a servi à la prise des photos ou du moins lui est identique. On arrive ainsi à supprimer pratiquement les effets de la détorsion de l'objectif. D'autre part, le panneau de restitution au lieu d'être mobile autour de deux axes, l'un vertical, l'autre horizontal peut tourner seulement autour d'une horizontale de son plan, mais dispose en outre de tous les degrés de liberté dans son plan et le cliché peut tourner dans son plan et peut tourner autour

d'une horizontale de son plan. On arrive ainsi après quelques tâtonnements à réaliser une restitution optiquement satisfaisante. L'appareil Roussilhe, arrivé en Indochine en 1925 a subi quelques petites modifications qui ont été terminées complètement en 1927.

Depuis lors, utilisant l'appareil de photo-restitution Roussilhe, les négatifs et les écrans établis comme il est dit plus haut, la Section de la photographie procède à la demande des services intéressés au redressement des clichés aériens.

La perspective nouvelle est enregistrée d'abord sur une feuille de papier photographique ordinaire et ensuite sur une feuille de même papier collée sur glace avant impression pour éviter les déformations provoquées ultérieurement par un séjour prolongé dans les bains de développement, de fixage et de lavage. Avant l'impression un quadrillage décimétrique identique à celui qui est utilisé pour la confection des écrans est imprimé photographiquement sur les épreuves redressées. Les deux épreuves tirées sont ensuite envoyées au Service du cadastre pour leur exploitation appropriée.

E. Délimitation parcellaire. Revision des épreuves redressées (Identification et complétage). — En portant sur le terrain une de ces épreuves, le géomètre a sous les yeux, avant de commencer ses opérations, un plan topographique détaillé des terrains à cadastrer approximativement à l'échelle du plan à établir; dans tous les cas, le quadrillage décimétrique qui y figure lui permet de déterminer par zones l'allongement ou le retrait du papier et par suite l'échelle exacte du redressement au moment de son utilisation.

Sur ce document, l'agent du Cadastre accompagné, d'après

le règlement général du bornage, par une Commission de délimitation comprenant, notamment, le Maire et les principaux notables et par les intéressés prévenus en temps utile, pique ou souligne les points ou les détails qui fixent ou indiquent les limites cadastrales, précise les limites douteuses sur la photo et y trace les limites non visibles indiquées sur le terrain par les intéressés. Les limites indiquées sur le terrain sont rattachées séance tenante par des mesurages simples aux points nets voisins (tout point net de la photo doit être considéré comme levé).

L'épreuve ainsi révisée, interprétée et complétée, constitue un excellent croquis parcellaire et permet au géomètre d'effectuer la mise au net de la délimitation sur l'épreuve redressée sur glace. Celle-ci ainsi complétée est devenue le plan de délimitation parcellaire et est envoyée habituellement à la Section de la photographie qui est chargée d'établir les plans-minutes, techniquement appelés « mappes cadastrales ».

F. *Établissement des plans minutes.* — La Section de la photographie utilise les plans de délimitation après les avoir mis à l'échelle pour dessiner les plans minutes qui s'obtiennent en calquant sans graticulage.

Sur le plan-minute ainsi établi, on pique et indique les repères de restitution et le quadrillage décimétrique figurant sur l'épreuve redressée correspondante (plan de délimitation parcellaire). Enfin, en bas de ce plan-minute, on inscrit les coordonnées des repères de restitution, les distances réelles entre ces points et la surface du quadrilatère de restitution déterminée par ces points.

C'est ce qui se fait ordinairement pour obtenir le plan-minute. Toutefois, pour éviter le renvoi à la Section de la

photographie des épreuves portant le résultat de la délimitation parcellaire et aussi pour permettre aux Services responsables d'établir eux-mêmes les plans-minutes, la section de la photographie a mis au point deux méthodes qui pourraient être appliquées immédiatement si les services le demandaient :

Première méthode : D'après les indications fournies par la Section de la photographie, le Service du cadastre remet à l'échelle l'épreuve redressée sur glace. Cette épreuve mise au net et complétée est utilisée pour l'établissement du plan-minute et pour le calcul des surfaces parcellaires.

Deuxième méthode : L'épreuve redressée sur glace est remplacée par une épreuve analogue tirée sur papier photographique, collée sur un support pratiquement indéformable et facile à manipuler (zinc, aluminium, etc.). Cette épreuve quadrillée comme il a été dit plus haut, est envoyée au service intéressé ; mise au net et complétée, elle constitue elle-même le plan-minute remplaçant le plan-minute dessiné sur le papier à dessin.

De ces deux méthodes la deuxième est la plus avantageuse, cependant elle est très difficile à conserver à cause du papier au gélatino-bromure qui ne résiste pas au climat humide de la péninsule indochinoise.

Les plans-minutes une fois établies par la Section de la photographie sont envoyés au Service du cadastre intéressé qui les complète s'il est nécessaire. Le complètement est très fréquent. En effet, il est incontestable que l'objectif photographique n'enregistre que les détails visibles. Ainsi, dans certaines zones, il faut employer les procédés topographiques habituels pour lever les limites parcellaires

cachées par les inondations ou masquées par les constructions au moment de la prise des clichés.

L'existence de ces zones diminuent, certes, dans ces cas particuliers le rendement du procédé photographique. Les chefs des services intéressés pourront toutefois atténuer les conséquences en fixant judicieusement les dates de prises de vues, mais il reste toujours cependant à lever les terrains d'habitation.

Dans les cas où des levers complémentaires sont nécessaires, ceux-ci sont reportés ensuite sur les plans-minutes en s'appuyant sur un certain nombre de points bien déterminés figurant déjà sur les mappes cadastrales.

III. — *Conservation de ces documents.*

Les archives du Service du Cadastre doivent contenir tous les documents relatifs à l'établissement du plan cadastral par photographie aérienne qui sont :

1° Les mappes cadastrales classées par ordre des numéros des clichés ;

2° Les croquis de délimitation parcellaire classés de la même façon ;

3° Les plans de délimitation parcellaire ;

4° Les calques-clichés par village (dessin de l'assemblage de différentes parties de mappes faisant partie du village représenté) et les reproductions jugées nécessaires.

Il faut y ajouter le plan visuel qui est constitué par un redressement effectué sur du papier photographique collé au préalable sur zinc ou aluminium. Ce plan jouerait dans le cadastre nouveau et pour la majeure partie des levers, a dit M. Rény (ingénieur-géomètre, chef du Ser-

vice du Cadastre du Tonkin) un rôle analogue à celui que joue la photographie dans la carte d'identité. Donnant un état des lieux complet et sincère des terrains immatriculés, il constituerait un véritable plan de bornage précisant d'une façon indiscutable la nature et la situation exacte des limites parcellaires à une certaine époque (date des prises de vues). {Ulérieurement en cas de contestations entre riverains le plan visuel consulté deviendrait automatiquement un véritable témoin impartial, à la mémoire infailible et d'une obligeance inlassable. Il facilite donc la tâche du juge et anéantit une des sources de procès.

C'est là un des principaux arguments qui plaident en faveur de la photo aérienne pour l'établissement des plans d'immatriculation foncière.

En résumé les services rendus par le Cadastre en Cochinchine sont indéniables. Ne se bornant pas seulement à avoir permis sur les superficies déterminées une répartition équitable de l'impôt foncier, ce qui est déjà fort important, il procure des fonds considérables provenant de la vente des milliers d'hectares, soit aux enchères publiques, soit de gré à gré, aux Finances cochinchinoises grâce aux bornages généraux entrepris notamment dans la partie Sud-Ouest de cette colonie où presque tous les terrains étaient domaniaux. Ses bornages généraux permettent, en outre, la régularisation au point de vue administratif et juridique de nombreuses demandes de concessions ou occupations sans titres. Depuis 1925 il est devenu en Cochinchine non seulement un élément nécessaire à l'établissement du livre foncier mais encore un facteur essentiel de l'extension de celui-ci. Aussi souhaiterions-nous que le Service du Cadastre de la Cochinchine

terminât le plus rapidement possible le cadastrage de tout le territoire de cette colonie ¹ afin de permettre à ses ressortissants de profiter des bienfaits du nouveau régime foncier.

1. A l'heure actuelle sur 6 millions d'hectares de terre existant en Cochinchine dont plus de 4 millions propres à la culture du riz présentement ou après aménagement à peu près $3/4$ sont déjà cadastrés.

CONCLUSION

L'œuvre civilisatrice de l'Administration coloniale en matière foncière en Cochinchine est immense et indéniable.

Elle a doté cette colonie d'un Service du Cadastre judiciairement organisé qui, tout en permettant une juste répartition de l'impôt foncier, constitue pour la propriété immobilière le plus direct et le plus efficace des auxiliaires.

Elle a mis sur pied une législation de concession domaniale équitable qui fait augmenter à la fois les ressources du budget local et l'économie du pays en cédant à titre onéreux de vastes territoires incultes à des grandes sociétés qui, possédant des moyens financiers importants, sont particulièrement qualifiées pour les mettre en culture et pour les exploiter.

Mais l'œuvre la plus considérable et la plus louable du Gouvernement colonial réside dans l'organisation du régime foncier cochinchinois. C'est dans cette organisation que l'on découvre nettement l'influence civilisatrice de la France libérale. Le contact du Droit français avec le Droit annamite, au lieu de nuire à celui-ci, a au contraire réchauffé et rénové pour ainsi dire ses vieilles institutions tombées en léthargie et non encore parvenues au terme de leur épanouissement.

BIBLIOGRAPHIE

- ALBERTI (J.-B.). — *Indochine autrefois et aujourd'hui*, Paris, 1934.
- ALINOT (Paul). — *Géographie générale de l'Indochine française*, A. Portail, Saïgon, 1924.
- AQUARONE (Pierre). — *Les sûretés immobilières en Indochine*, thèse Bordeaux, 1936.
- AUBARET (G.). — *Histoire et description de la Basse-Cochinchine*, Paris, 1863.
- *Code annamite*, Paris, 1865, 2 t.
- BOICHOZ. — *Cadastre et propriété foncière*, Paris, 1846, P. Dupont.
- BOYER (Gabriel). — *Le régime des concessions en droit annamite*, thèse Paris, 1920.
- BOUDILLON. — *Le régime de la propriété foncière en Indochine*, Paris, 1915, Larose.
- *La Réforme du régime de la propriété foncière en Indochine*, Hanoï, 1927, Imp. d'Ext.-Or.
- *Traité de la curatelle coloniale aux successions des biens vacants*, Paris, 1905.
- BOUJEAU. — *Cadastre dans ses rapports avec la propriété foncière*, Séance du Sénat, 1886.
- BOURAYRRE. — *Code civil annamite ou lois sociales annamites disposées d'après le Code civil français*, Saïgon, 1904.

BRIFFAUT (Camille). — *Loi civile selon le Code de Gia-Long, Hanoi, 1919.*

— *Etude sur les biens culturels familiaux en pays d'Annam, Huong-Hoa, Paris, 1907.*

BRUEL (Henri). — *Du régime des aliénations domaniales en Indochine, thèse Poitiers, 1920.*

CHASSIGNEUX (E.). — *Indochine* (dans Honotaux (G.), *Histoire des Colonies françaises*, t. V, Paris, 1932).

CORDIER (Henri). — *Dictionnaire bibliographique des ouvrages relatifs à la péninsule indochinoise, Paris, Imp. Nat., 1912-1932, 4 vol.*

COSTE-FLORET. — *Nature juridique du droit de propriété, thèse Montpellier, 1935.*

CULTRU (P.). — *Histoire de Cochinchine française des origines à 1883, Paris, 1910.*

DELOUSTAL. — *La justice sous l'ancien Annam* (Code des Lê), Bulletin de l'École française d'Ext.-Or.

DENJOY (Paul). — *Etude pratique de la législation civile annamite, Paris, 1894.*

DURETESTE (André). — *Cours de droit de l'Indochine, Paris, 1938, Larose.*

DURRWELL. — *La famille et le culte des ancêtres, Saïgon, 1906.*

— *Doctrine et jurisprudence en matière civile indigène, Saïgon, 1900.*

ERNY. — *Concession de la terre en Cochinchine, thèse Poitiers, 1904.*

FEYSSAL (DE). — *Réforme foncière en Indochine, Exposition Intern. col., Paris, 1931.*

GALLOIS-MONTBRUN. — *Du gage immobilier et de l'hypothèque en droit annamite, thèse Paris, 1915.*

- GARNIER. — *De la législation domaniale et de la propriété foncière dans les colonies*, thèse Paris, 1897.
- GARROS (G.). — *Les usages de Cochinchine*, Saïgon, 1905.
- GUEYFFIER. — *Essai sur le régime de la terre en Indochine*, thèse Lyon, 1928.
- HANOTAUX (G.). — *Histoire des colonies françaises*, t. V, Paris, 1932.
- IMBERT (Louis). — *La Cochinchine au seuil du XX^e siècle*, Bordeaux, 1900.
- JOBBE-DUVAL. — *La commune annamite*, Paris, 1896.
- KLEINPETER. — *La propriété foncière au Cambodge*, thèse Paris, 1937.
- LAFFONT. — *Répertoire alphabétique de législation et de réglementation de la Cochinchine*, Paris, 1890, 7 vol.
- LANESSAN (J. L. DE). — *La colonisation française en Indochine*, Paris, 1895.
- LASSERRE. — *Projet de Code civil indochinois* (1882).
— *Recueil de jurisprudence 1880-1884*, Saïgon, 1884.
- LEJEUNE. — *Propriété foncière en pays annamite*, thèse Paris, 1904.
- LEPAGE. — *Contrat de vente en droit annamite*, thèse Paris, 1937.
- LY-BINH-HUÊ. — *Régime des concessions domaniales en Indochine*, thèse Paris, 1931.
- LURO. — *Cours d'administration annamite* (lithographié), 1875.
— *Pays d'Annam*, Paris, 1878.
- LOUVET (L.-E.). — *Cochinchine religieuse*, Paris, 1885, 2 vol.
- MAGUET (Eg.). — *Concessions domaniales dans les colonies françaises*, 1930.
- MARTY. — *Répertoire analytique de législation et réglemen-*

tation de la Cochinchine et du Cambodge, Saïgon, 1896.

MATHIEU (Egd.). — *La propriété foncière et ses modalités en droit annamite*, Sirey, 1909.

MAUNIER. — *Sociologie coloniale*, 2 vol. (Domat-Monchrestien), 1932-1936.

MAYBON. — *Indochine*, Paris, 1931, Larose.

MICHEL (G.). — *Décrets et ordonnances rendus applicables à la colonie et publiés au Bulletin Officiel depuis l'occupation de la Cochinchine jusqu'au 1^{er} janvier 1892*, Saïgon, 1892.

MIRABEN. — *Précis de droit annamite*, Paris, 1896, Plon.

MORIZON. — *Immatriculation foncière de la propriété au Cambodge*, thèse Paris, 1934.

ORY. — *Commune annamite au Tonkin*, Paris, 1894.

OUTREY. — *Recueil de législation cantonale et communale de la Basse-Cochinchine*, Saïgon, 1888.

PERROT (Fer.). — *La société annamite. La famille. La propriété. L'administration du village et de la province*, thèse Paris, 1902.

ROUSSILHE. — *Emploi de la photographie aérienne aux levés topographiques à grande échelle*, 2 vol., Paris, 1930, Eyrolles.

— *Annales de la photographie aérienne*, Paris, 1931-1932, Gauthier-Villars.

SCHNEIDER (G.). — *Les levés cadastraux à l'aide de la photographie aérienne en Indochine*, Bull. écon. de l'Indochine, n° 190.

SCHREINER (Alf.). — *Etudes sur la constitution de la propriété foncière en Cochinchine*, Saïgon, 1902, Imp. L. Ménard.

- *Les institutions annamites en Basse-Cochinchine avant la conquête française*, Saïgon, 1900-1902, 3 vol.
- SILVESTRE. — *Considérations sur l'étude du droit annamite*, R. Penant, 1897, 1898, 1899 et 1900.
- SOLUS. — *Traité de la condition des indigènes en droit privé*, Sirey, 1927.
- TAVERNIER (E.). — *La famille annamite*, Saïgon, 1927, Imp. Ng. V. Cua.
- TRAN-VAN-LIEU. — *Huong-Hoa*, thèse Paris, 1927.
- Bulletin administratif de la Cochinchine.*
- Bulletin de l'Ecole Française d'Extrême-Orient*, 1901 à 1934.
- Bulletin de l'Agence Economique de l'Indochine.*
- Bulletin de l'Agence Générale des Colonies.*
- Code annamite*, Philastre, Paris, E. Leroux, 1876, 2 vol.
- Eveil économique de l'Indochine.*
- Journal judiciaire de l'Indochine.*
- Journal Officiel de l'Indochine.*
- Rapport au Conseil Colonial.*
- Recueil des décrets, arrêtés et circulaires relatifs au régime de la propriété foncière en Cochinchine et dans les concessions françaises en Annam et au Tonkin*, Imp. Ext.-Or., 1931.
- Recueil indochinois juridique et économique*, 1937.
- Recueil de législation, de doctrine et de jurisprudence coloniales* ou *Recueil Dareste.*
- Recueil de jurisprudence, de doctrine et de législation coloniales* ou *Recueil Penant.*
-

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	1
--------------------	---

PREMIÈRE PARTIE

LE RÉGIME FONCIER EN COCHINCHINE JUSQU'A LA RÉFORME DE 1925

Section I. — Régime foncier d'après la loi annamite.	5
--	---

CHAPITRE PREMIER. — <i>De la propriété. Constitution et formes</i>	13
--	----

§ I. — Le Domaine de l'État.....	15
----------------------------------	----

§ II. — La propriété communale.....	16
-------------------------------------	----

Constitution	16
--------------------	----

Patrimoine	21
------------------	----

§ III. — La propriété privée	22
------------------------------------	----

Constitution	22
--------------------	----

Formes :

Copropriété familiale.....	23
----------------------------	----

Propriété collective absolue :

Huong-Hoa,	26
------------------	----

Tuyet-Tu	30
----------------	----

CHAPITRE II. — <i>Des biens d'absents et des terres abandonnées</i>	31
---	----

CHAPITRE III. — <i>De l'acquisition et de la transmission de la propriété</i>	37
---	----

§ I. — Contrat de vente	37
-------------------------------	----

§ II. — Succession <i>ab intestat</i>	40
§ III. — Donation entre vifs, partages d'ascendants. Testaments.....	43
CHAPITRE IV. — <i>Des sûretés annamites</i>	46
§ I. — « Mai-Lai-Thuc » ou vente avec faculté de rachat	46
Formes.....	50
Effets.....	52
§ II. — « Dien-Cô » ou engagement immobilier.....	54
Aspects ^e	54
Formes.....	55
Effets	55
CHAPITRE V. — <i>Preuve de la propriété en droit annamite. Le Dia-Bô et sa transformation en livre foncier</i>	57
§ I. — Preuve de la propriété	57
§ II. — Le « Dia-Bô ». Publicité immobilière	58
§ III. — Transformation du « Dia-Bô » en livre foncier.....	64
<i>Section II. — De la politique française de la concession domaniale en Cochinchine</i>	84
<i>Section III. — De la propriété française en Cochinchine</i> ,.....	99
§ I. — Constitution	99
§ II. — Introduction de la loi foncière française en Cochinchine. Conséquences	99

DEUXIÈME PARTIE

LA RÉFORME FONCIÈRE EN COCHINCHINE

<i>Section I. — Projets de réforme antérieurs au décret du 21 juillet 1925</i>	117
--	-----

<i>Section II. — Projet Boudillon. Historique de la réforme de 1925.</i>	125
<i>Section III. — Le nouveau régime foncier</i>	131
CHAPITRE PREMIER. — <i>De la propriété et des droits réels immobiliers</i>	132
Accession	134
Copropriété.....	135
Mitoyenneté	135
Démembrement de la propriété :	
Usufruit	135
Emphytéose	136
Servitudes.....	137
Sûretés immobilières :	
Nantissement immobilier.....	137
Hypothèque	141
Vente avec faculté de rachat.....	146
CHAPITRE II. — <i>De l'acquisition et de la transmission des droits de toute nature intéressant la propriété immobilière</i>	148
Succession.....	148
Conventions ou contrats	149
CHAPITRE III. — <i>De la conservation et de la publicité immobilière</i>	152
§ I. — Organisation du service de la Conservation foncière.....	152
§ II. — Établissement du nouveau livre foncier. Procédure d'immatriculation. Feuilles réels. Titres fonciers	154
§ III. — Publicité des droits réels immobiliers. Communication des renseignements.....	160
§ IV. — De la force probante du système foncier de 1925	162
§ V. — De l'adaptation facultative anticipée du nouveau régime.....	165

CHAPITRE IV. — <i>Réalisation pratique du décret de 1925</i>	170
CHAPITRE V. — <i>Critiques soulevées par le nouveau régime</i>	188

TROISIÈME PARTIE

LE CADASTRE

CHAPITRE PREMIER. — <i>Rôle du cadastre dans l'organisation foncière en Cochinchine</i>	203
CHAPITRE II. — <i>Le cadastre cochinchinois</i>	206
§ I. — Historique de l'établissement du cadastre en Cochinchine	206
§ II. — Organisation et fonctionnement du Service du cadastre en Cochinchine.	214
§ III. — Les levés cadastraux à l'aide de la photographie aérienne.....	225
I. Considérations générales et historique.....	225
II. Diverses phases à suivre pour établir un plan cadastral à l'aide des photos aériennes	231
III. Conservations de ces documents...	242
CONCLUSION	245
BIBLIOGRAPHIE.	246

VU ET APPROUVÉ :

Le 23 janvier 1939.

Le Président de la thèse,

René MAUNIER.

Le Doyen,

G. RIPERT.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Recteur de l'Académie de Paris,

G. ROUSSY.

IMPRIMERIE
HÉRISSEY
: ÉVREUX :